



**La territorialisation de l'habiter, ou l'affirmation progressive des intérêts et pouvoirs habitants dans la géographie et la gouvernance urbaines : espace et démocratie aux Etats-Unis d'Amérique, au Brésil et en Afrique du Sud (XIXe - XXIe siècles)**

Mathieu Perrin

► **To cite this version:**

Mathieu Perrin. La territorialisation de l'habiter, ou l'affirmation progressive des intérêts et pouvoirs habitants dans la géographie et la gouvernance urbaines : espace et démocratie aux Etats-Unis d'Amérique, au Brésil et en Afrique du Sud (XIXe - XXIe siècles). Géographie. Université de Grenoble, 2013. Français. NNT : 2013GRENH021 . tel-01011855

**HAL Id: tel-01011855**

**<https://theses.hal.science/tel-01011855>**

Submitted on 24 Jun 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## THÈSE

Pour obtenir le grade de

## DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE GRENOBLE

Spécialité : **Urbanisme**

Arrêté ministériel : 7 août 2006

Présentée par

**Mathieu PERRIN**

Thèse dirigée par le  
préparée au sein du

dans

**P<sup>r</sup> Yves CHALAS**

**Laboratoire Politiques publiques,  
Action politique, Territoires**

**l'École Doctorale des Sciences de l'Homme,  
du Politique et du Territoire**

## La Territorialisation de l'Habiter

**ou l'affirmation progressive  
des intérêts et pouvoirs habitants  
dans la géographie et la gouvernance urbaines**

**Espace & Démocratie aux Etats-Unis d'Amérique,  
au Brésil et en Afrique du Sud (XIXe - XXe siècles)**

Thèse soutenue publiquement le **31 janvier 2013**  
devant le jury composé de :

**P<sup>r</sup> Yves CHALAS**

Professeur en Urbanisme, Institut d'Urbanisme de Grenoble, Directeur de thèse

**P<sup>r</sup> Dominique BADARIOTTI**

Professeur en Géographie, Université de Strasbourg, Examineur et Président

**D<sup>r</sup> Cynthia GHORRA GOBIN**

de recherche CNRS, affiliée au CREDA, Rapporteuse

**P<sup>r</sup> François MADORE**

Professeur en Géographie, Université de Nantes, Rapporteur

**D<sup>r</sup> Eric CHARMES**

Directeur de recherche HDR, ENTPE, Examineur

**P<sup>r</sup> Olivier SOUBEYRAN**

Professeur en Géographie, Institut de Géographie Alpine, Examineur











## THÈSE

Pour obtenir le grade de

## DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE GRENOBLE

Spécialité : **Urbanisme**

Arrêté ministériel : 7 août 2006

Présentée par

**Mathieu PERRIN**

Thèse dirigée par le  
préparée au sein du

dans

**P<sup>r</sup> Yves CHALAS**

**Laboratoire Politiques publiques,  
Action politique, Territoires**

**l'École Doctorale des Sciences de l'Homme,  
du Politique et du Territoire**

## La Territorialisation de l'Habiter

**ou l'affirmation progressive  
des intérêts et pouvoirs habitants  
dans la géographie et la gouvernance urbaines**

**Espace & Démocratie aux Etats-Unis d'Amérique,  
au Brésil et en Afrique du Sud (XIXe - XXe siècles)**

Thèse soutenue publiquement le **31 janvier 2013**  
devant le jury composé de :

**P<sup>r</sup> Yves CHALAS**

Professeur en Urbanisme, Institut d'Urbanisme de Grenoble, Directeur de thèse

**P<sup>r</sup> Dominique BADARIOTTI**

Professeur en Géographie, Université de Strasbourg, Examineur et Président

**D<sup>r</sup> Cynthia GHORRA GOBIN**

de recherche CNRS, affiliée au CREDA, Rapporteuse

**P<sup>r</sup> François MADORE**

Professeur en Géographie, Université de Nantes, Rapporteur

**D<sup>r</sup> Eric CHARMES**

Directeur de recherche HDR, ENTPE, Examineur

**P<sup>r</sup> Olivier SOUBEYRAN**

Professeur en Géographie, Institut de Géographie Alpine, Examineur





# Remerciements

Remerciements à mon directeur de thèse, Yves Chalas, qui m'a initié à la question de l'habiter, me faisant saisir qu'il y avait autant à comprendre dans le fonctionnement d'une société à cette échelle du quotidien que dans les hauts bouillonnements de la cité. Je lui suis reconnaissant, aussi, pour les précieux conseils de lecture qu'il m'a promulgués : Arendt, Habermas, Mannheim, Elias, Castoriadis... Lorsqu'il m'a fallu réinterroger le cheminement réalisé au cours de la thèse, j'ai alors pu cerner toute l'importance que ces auteurs avaient pu avoir, parfois même par delà ma conscience, sur le travail réalisé. Enfin, je dois également à mon directeur de thèse une liberté de penser et de conceptualiser. Sans la possibilité d'un détachement et d'une remise en cause de la démarche initialement prévue, probablement cette idée de travailler la territorialisation de l'habiter n'aurait jamais pu émerger.

Remerciements à Mme Cynthia Ghorra Gobin et Messieurs Dominique Badariotti, Eric Charmes, François Madoré et Olivier Soubeyran d'avoir accepté d'être membres du jury pour la soutenance de cette thèse. Je leur suis d'autant plus reconnaissant qu'ils ont su être présents pour une seconde date, me permettant ainsi de délester rapidement mon esprit de ce traumatisme crânien pré-soutenance.

Remerciements à tous les enseignants qui, au cours de mes études, ont su éveiller et satisfaire mon désir de connaissance. J'ai tout particulièrement à l'esprit les échanges féconds qui ont pu prendre place à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble et à l'Institut de Géographie Alpine, dans le cadre du Master Recherche. Dans le même registre, et bien qu'il ne soit pas enseignant de profession, je tiens à exprimer ma reconnaissance à Georges Bonnin, qui m'a enrichi de ses discussions, de ses ironies et de son savoir.

Remerciements au groupe de recherche nomads.usp, et en particulier à Marcelo Tramontano, pour l'accueil de qualité brésilienne. Je pense également à Fábio qui m'a intéressé à l'expressivité des plans architecturaux et, bien évidemment, à Ariane. Sans doute n'ai-je pas été aussi présent que le groupe de recherche l'aurait voulu, mais j'avais probablement à cette période besoin de plus de détachement, scientifique et humain. Sans le contexte du nomads.usp, probablement ne m'aurait-il pas été possible de reconsidérer la question habitante sous un autre jour.

Remerciements, aussi, au personnel de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble. J'ai bien évidemment à l'esprit le corps enseignant, qui a tout fait pour m'attribuer une place, cela malgré ma timidité quelquefois et ma maladresse souvent dans les rapports humains. En outre, je songe à toutes les personnes œuvrant, ou ayant œuvré, à la scolarité, à la bibliothèque, à la responsabilité administrative et autres services. Dans la gestion de mon dossier doctorant, Françoise Petitjean et Valérie Perret se sont tout particulièrement montrées exemplaires. Je ne peux oublier, non plus, tous les doctorants de la Cité des territoires avec lesquels il m'a été donné d'échanger au cours de la thèse.

Une pensée au cercle d'amis internationaux, notamment brésiliens, et qui d'ailleurs pour nombre d'entre eux ont fait les passeurs. Sans eux, et les grimoires qu'ils ont dissimulés dans leurs valises intercontinentales, cette thèse n'aurait probablement pas été envisageable de la sorte. De plus, ils ont su me maintenir dans les bruits du monde.

Une pensée à ma famille, aussi large qu'elle voudra bien se définir. Je dois en particulier remercier Helder pour ses relectures.

Une pensée, profonde et tendre, à Evi qui m'a enduré tout au long de la thèse, que ce soit dans la proximité grenobloise ou la distance são-carlense. Je lui dois beaucoup.

# **0. Introduction**



Une proportion chaque fois plus grande de l'espace semble, dans les agglomérations contemporaines, dévolue à l'habiter. Les superficies résidentielles s'étalent toujours plus loin, souvent dans les périphéries, ayant considérablement métamorphosé le visage de l'urbain. Il a maintes fois été rappelé les particularismes qui ont fait la ville et qui tant bien que mal offrent un cadre pour la définir. Elle a bien souvent été décrite comme un milieu au sein duquel se concentrent avec une relative densité les activités, les flux, les capitaux, les pouvoirs et les hommes. Sont traditionnellement reconnues à la ville des fonctionnalités commerciales, économiques, productives ou encore administratives et politiques. Cette intensité urbaine fait parfois oublier que celle-là est également un lieu de vie pour un grand nombre de femmes et d'hommes. Depuis quelques décennies, les agglomérations montrent peut-être de manière encore plus explicite, à travers leurs paysages périurbains notamment, toute l'importance de la sphère habitante. Cette dimension se révèle tout aussi importante, si ce n'est plus parfois, dans la structuration des espaces que d'autres fonctions urbaines.

Cette affirmation de l'habiter dans la géographie des villes est d'autant plus marquante, désormais, que se multiplient à un rythme élevé les cas de fermetures résidentielles. Des murs ou autres formes de clôture viennent enceindre les domaines habitants, en restreignant ainsi l'accès à ceux qui ne seraient pas eux-mêmes résidents du lieu ou invités par ceux-là. Cette frontière matérielle réserve ainsi l'usage de la voirie interne, d'aires communes et d'éventuels équipements partagés aux stricts occupants. Il apparaît ainsi clairement, au-delà des demeures et des limites de parcelles individuelles, tout un pan de l'espace réservé à un usage privatif.<sup>1</sup> Cette fermeture dénote une certaine préoccupation sécuritaire, plus ou moins évidente selon les contextes, mais également une attention particulière portée par les riverains à leur cadre de vie, à l'environnement dans lequel s'inscrit le domicile. Dans un premier temps, autour de la décennie 1970, le phénomène a surtout connu un essor aux Etats-Unis d'Amérique, avec la large diffusion d'ensembles résidentiels fermés, dénommés *gated communities* dans le pays. (Blakely & Snyder, 1997 ; Sanchez et alii, 2005) Mais, très rapidement, de nombreuses autres contrées ont suivi. Peuvent non exhaustivement être cités le Canada, (Grant, 2005), l'Afrique du Sud, (Hook & Vrodljak, 2001 & 2002 ; Landman, 2003 ; Jürgens & Landman, 2006)

---

<sup>1</sup> Il est à noter que le phénomène de la fermeture résidentielle concerne tout aussi bien des ensembles horizontaux, réunissant le plus souvent des maisons individuelles, que des complexes verticaux. L'enceinte regroupe alors des immeubles d'habitations, tout en réservant aux occupants des espaces sécurisés et des aménités collectives. Néanmoins, cette thèse portera essentiellement sur les modes de résidence horizontaux. La verticalité n'induit pas les mêmes sociabilités, les mêmes rapports à l'espace, les mêmes représentations sociales et n'entraîne pas non plus les mêmes conséquences sur la forme de la ville et l'urbanité.



l'Australie, (Burke & Sebaly, 2001 ; Billard & Madoré, 2009) le Royaume-Uni, (Atkinson et alii, 2004 ; Atkinson & Flint, 2004) l'Argentine, (Thuillier, 2006) le Brésil, (Caldeira, 2000 ; Coy, 2006, Vuailat, 2010) la Russie, (Lentz, 2006) la Chine, (Webster et alii, 2006) la Turquie, (Pérouse, 2004) le monde arabe, (Glasze et Alkhayyal, 2002) le Portugal et l'Espagne, (Wehrhahn & Raposo, 2006) mais aussi la France. (Madoré, 2003 ; Billard et alii, 2005 ; Billard et alii, 2011) Aucun continent n'est donc épargné. Le phénomène prend certes des tournures un peu différentes selon les pays. Les formes varient quelque peu, les motivations et le sens de la fermeture diffèrent également, mais cela démontre en tous les cas une réelle dynamique habitante.

## ***0.1. Le territoire de l'habiter***

Au premier abord, l'habiter, amplement lesté d'une connotation de fixité et d'ancrage en l'espace, peut sembler relativement neutre. Pourtant, de par la relation qu'établit le résident avec son environnement, avec le restant de l'urbain, celui-là joue un rôle important dans la définition de la société. En décidant de la manière avec laquelle il s'inscrit dans l'espace, des frontières et seuils qu'il établit autour de son domicile, des éléments qu'il accepte ou tente au contraire d'éliminer de son quotidien, l'habitant œuvre déjà, d'une certaine manière, dans le champ politique. La somme des démarches entreprises par les différents résidents, plus ou moins conscients de leur pouvoir, peut avoir tout autant de poids, si ce n'est plus parfois, dans le dessin de l'urbain et la vie de la cité qu'une addition de suffrages. Evidemment, les libertés de choix ou encore les capacités à déterminer l'environnement habitant ne sont pas les mêmes chez tous les individus et ménages, révélant ainsi une inégalité manifeste.

### ***0.1.1. De la liberté d'habiter au pouvoir d'habiter***

L'habiter, ce serait avant tout de la liberté. M. Heidegger, de par une analyse étymologique menée en langue allemande, a pu révéler la dimension fondamentale dans l'habiter qu'est le ménagement. Il ne s'agit pas d'une passivité, précise le philosophe, mais de quelque chose de positif, visant à entourer d'une protection. « Habiter, être mis en sûreté, veut dire : rester enclos dans ce qui nous est parent, c'est-à-dire dans ce qui est libre et qui ménage tout chose dans son être. » (Heidegger, [1952] 1973 : 176) Pour ce penseur, soutenant la nature ontologique de l'habiter, il s'agit même d'une condition du séjour sur terre. Sans ce ménagement, sans cette liberté, il n'est pas réellement de possibilité d'être. A sa manière, G. Bachelard réaffirme l'importance de ce ménagement pour l'habitant du lieu. « La maison abrite la rêverie, la maison protège le rêveur, la maison nous permet de rêver en paix. »

(Bachelard, 1957 : 26) L'un des bienfaits les plus précieux offert par le domicile à l'habitant serait donc son cadre sécurisant, nécessaire entre autres à une liberté onirique.

Pour d'autres auteurs, c'est aussi dans la pratique que se conçoit l'habiter. En inventant leur quotidien, en parcourant l'espace, en détournant les usages parfois prévus des lieux, les individus se les approprient ou réapproprient. La ville serait ainsi largement la résultante de ses habitants, qui chaque jour, de par leurs actes, leurs gestes et leurs cheminements, la modèlent. (Augoyard, 1979 ; Certeau, 1980 & 1994) L'espace habitable est avant tout un monde des habitudes, un environnement du familier, qui se façonne essentiellement en opposition à cet univers inhabitable qu'est la ville dans l'imaginaire social. Dans les espaces plus centraux, plus densifiés, aux foules et flux intenses, se croisent dans l'indifférence les passants anonymes, étrangers et inconnus. Ce sont justement ces facteurs d'imprévisibilité, voire de chaos, que les résidents souhaitent tenir à distance de leur cadre de vie domestique. (Chalas, 2000) Il semble donc apparaître dans la fabrique et dans la recherche d'habiter une certaine logique de contrôle sur l'espace. Peut-être même l'inhabitable est-il ce champ de la ville qui ne peut être dominé par le résident, qui ne peut être domestiqué en raison de la trop grande diversité des acteurs, de la trop grande divergence des fonctions et des intérêts, de la trop grande intensité des flux. L'habiter, de manière inverse, implique vraisemblablement une certaine maîtrise de l'environnement, que ce soit par la domination, la réappropriation, le quotidien ou l'habitude.

La liberté au travers de laquelle se conçoit l'habiter cache une dimension de pouvoir. Habiter, c'est aussi avoir un certain contrôle, une mainmise sur l'environnement de vie. C'est notamment E. Levinas qui a pu expliciter cette ambivalence. Pour ce philosophe, il ne faut définir le « chez soi » comme « un contenant, mais un lieu où *je peux*, où dépendant d'une réalité autre, je suis, malgré cette dépendance, ou grâce à elle, libre. » (Levinas, [1961] 2000 : 26) La maison serait ainsi un lieu refuge, offrant à ses résidents une sécurité pour appréhender plus aisément l'extérieur. « L'homme se tient dans le monde comme venu vers lui à partir d'un domaine privé, d'un chez soi, où il peut, à tout moment se retirer. » (Levinas, [1961] 2000 : 162) Il se devine en ces deux extraits l'importance de ce lieu, propice au recueillement et détaché de la société, mais qui pourtant permet justement à l'individu de se déployer plus sûrement vers l'extérieur. Depuis le chez soi, cœur de l'habiter, l'homme puise un pouvoir.

### ***0.1.2. La dimension métonymique du mur résidentiel***

Etablir un mur à l'échelle du voisinage, entre le domicile et le vaste urbain, n'est pas acte anodin. La multiplication des ensembles résidentiels fermés a d'ailleurs pu susciter, en divers contextes, remarques, critiques et visions d'effroi, que ce soit dans le monde académique, parmi les journalistes ou chez de simples citoyens. Très souvent, dans leur condamnation du phénomène, les détracteurs ciblent en priorité les murs. Pourtant, ils ont historiquement été une composante essentielle des villes et de leur minéralité. G. Capron (2006 : 21) a d'ailleurs pu relever la récurrence des références à la fortification, à la forteresse, à la citadelle ou encore à la médiévalisation, chez des auteurs ayant travaillé la thématique de la fermeture résidentielle. Néanmoins, cette analogie avec des formes moyenâgeuses de la ville s'avère contestable. Les remparts de cette période constituaient généralement des entreprises sociales, censées offrir protection à l'ensemble des populations et activités de la ville, quand bien même certains faubourgs n'étaient par couverts par l'enceinte principale. Il existait souvent une organisation défensive à l'échelle du quartier, avec des murs internes et une fermeture nocturne des portes, mais de telles entreprises se concevaient comme une contribution à la sécurisation plus générale de la cité.<sup>2</sup> Y. Barel (1977) a pu démontrer avec minutie le fonctionnement systémique et complexe de la ville médiévale. Malgré toutes les inégalités que cette ville était susceptible de produire et de reproduire, celle-ci savait à sa manière « faire société », pour reprendre les termes employés par J. Donzelot (1999). Les ensembles résidentiels fermés des temps contemporains ne semblent pas partager la même complexité et la même teneur sociale.

Les murs marquent les esprits entre autres parce qu'ils contreviennent, du moins en des contextes géographiques fortement influencés par la culture occidentale, à une certaine conception de la ville, moderne et largement ouverte. Se sont imposés à celle-ci des domaines habitants, dessinés et régentés non plus dans l'intérêt collectif élargi, ou citoyen, mais dans

---

<sup>2</sup> Certaines élites urbaines refusaient « de reculer les murailles de façon à protéger les faubourgs “ouvriers” qui [avaient] essaimé aux pieds de la vieille enceinte. C'est ce qui se produit à Ypres (jusqu'à la fin du XIV<sup>e</sup> siècle), à Bruxelles, peut-être à Louvain. » (Barel, 1977 : 65-66) Mais précise l'auteur, ce phénomène fut géographiquement peu diffus. De plus, cela ne signifiait pas un refus d'accueillir dans les murs de la cité, en temps de conflits, ces populations des faubourgs. Enfin, il appert une différence majeure entre, d'un côté, ne pas souhaiter investir, à grands frais et endettements généralement, dans une nouvelle enceinte plus grande, qui aurait intégré à la ville de nouvelles populations et, de l'autre, édifier une enceinte pour se démarquer du restant de l'urbain. Or la fermeture résidentielle contemporaine procède de la seconde logique.

celui des résidants et propriétaires, avant tout. C'est une proportion croissante des superficies contemporaines qui sont modelées en ce sens. La diffusion relativement récente d'ensembles résidentiels fermés dans les paysages urbains montre de manière plus explicite une emprise habitante, grandissante certes, mais qui n'est pas nouvelle. Depuis le dix-neuvième siècle, avec l'aide d'acteurs du secteur immobilier, propriétaires et riverains ont progressivement assis une autorité à l'échelle du voisinage, du quartier ou du lotissement, pour en faire leur domaine. Ainsi, le contrôle ne se limite plus au logis ou à la parcelle, mais il s'étend, de manière mutualisée, à l'environnement résidentiel dans son intégralité. Cette emprise élargie offre aux riverains une plus grande latitude pour garantir la qualité de vie locale mais aussi pour sécuriser la valeur des terrains et maisons individuels, cette seconde préoccupation étant d'ailleurs fortement liée à la première. Ce contrôle habitant se conçoit généralement à travers l'instauration d'un cadre réglementaire, plus ou moins formel selon les contextes, prohibant dans l'environnement résidentiel les usages et comportements susceptibles de le dégrader et de causer ainsi préjudice aux voisins et autres propriétaires.

Au début du vingtième siècle, dans les agglomérations états-uniennes, certains groupes de riverains ont pu faire pression, avec menaces et intimidations quelquefois, sur les membres du voisinage afin de les dissuader de vendre leurs biens à des acquéreurs noirs. (Massey & Denton, 1995 : 56) Une telle mixité raciale signifiait pour beaucoup d'esprits blancs de l'époque une dégradation du cadre de vie et un risque de voir les biens immobiliers se déprécier. Diverses clauses restrictives ont également pu être incorporées dans les titres de propriété et de transaction des biens. (McKenzie, 1994) Enfin, certains résidants et propriétaires ou promoteurs immobiliers sont parvenus à faire inscrire par les autorités municipales dans leurs zonages des réglementations venant spécifiquement protéger les cadres habitants contre d'éventuels désagréments. (Ruegg, 2000) Tout au long du vingtième siècle, et ce dans divers contextes nationaux, se sont diffusés de tels dispositifs dans les aires résidentielles. Les banlieues et périphéries aisées se sont notamment révélées être des terres fertiles en la matière. De telles réglementations assuraient aux populations ayant quitté la ville centrale et densifiée de ne pas voir celle-ci les rattraper dans leurs migrations résidentielles, explique C. Perin (1977) dans une étude sur l'ordre social et foncier de la suburb américaine. En instaurant un contrôle sur leur cadre de vie, les habitants se sont offert les moyens de le préserver contre d'éventuelles altérations dans les formes architecturales et urbaines, certains d'entre eux redoutant notamment une densification du bâti. D'autres ont pu s'inquiéter d'une installation dans les alentours d'activités économiques, commerciales ou industrielles, qui

auraient pu attenter à la qualité de vie dans leur environnement résidentiel. Enfin, il se décèle également la crainte, parfois, de changements dans la nature sociale ou même raciale de la démographie locale. Cette dynamique habitante, cette défense d'intérêts communs à l'échelon résidentiel transparait également dans les mobilisations NIMBY.<sup>3</sup>

L'emprise habitante sur l'environnement résidentiel s'est progressivement structurée au cours du vingtième siècle, assez fréquemment à travers le statut de la copropriété. Cela est d'autant plus vrai dans le contexte états-unien, le cadre légal y offrant notamment certaines facilités, en comparaison à d'autres droits nationaux, pour l'établissement de copropriétés horizontales. En outre, la structuration avancée du secteur immobilier en ce pays n'est sans doute pas étrangère à la tendance. Le statut de la copropriété implique pour la gestion des espaces communs, et parfois plus, des associations de propriétaires. Celles-ci s'avèrent très puissantes dans le paysage américain, étant à même évidemment de faire respecter les normes architecturales et les usages prévus sur les espaces communs, mais étant également capables d'imposer des réglementations exigeantes sur la vie locale et même privée, interne aux foyers. De plus, ces associations de propriétaires s'affirment comme des organes efficaces pour mener une action collective, à l'échelon habitant.

Les ensembles résidentiels fermés sont, dans le contexte américain, en très grande majorité gérés sous le statut de la copropriété. (Le Goix, 2003) D'une certaine manière, il n'est pas

---

<sup>3</sup> Le terme NIMBY (*Not In My BackYard*), traductible par « pas dans mon jardin » ou également par « pas dans ma cour », caractérise les oppositions de riverains ligués face à d'éventuels projets, pourtant nécessaires à l'intérêt général quelquefois, mais qui viendraient déprécier la qualité du cadre de vie de ces premiers, ainsi que les valeurs immobilières. La liste d'acronymes, généralement inventés par des aménageurs pointant les logiques à l'œuvre derrière les refus de projets, peut se compléter aisément. En voici une sélection : NODAM (*No Development After Mine*) selon laquelle l'aire de résidence ne devrait plus connaître de croissance après l'installation du protestataire ; NOOS (*Not On Our Street*) ou « pas dans notre rue » relevant le caractère collectif du rejet ; CAVE (*Citizens Against Virtually Everything*) traductible par « citoyens réfractaires à toute proposition » que certains développeurs n'hésitent pas à dénommer *CAVE-men*, signifiant « hommes des cave-rnes » ; LULU (*Locally Unwanted Land Use*), c'est-à-dire « utilisation indésirable du sol » lorsque se rebellent des populations locales contre l'implantation d'une nouvelle activité, que celle-ci soit industrielle, agricole ou autre ; NIMTO (*Not In My Term Office*) et NIMEY (*Not In My Electoral Yard* ou *Year*) s'appliquant aux représentants politiques ou candidats contrecarrant, durant leur mandat ou sur leur circonscription électorale, quelconque entreprise susceptible de froisser les administrés ; ou encore BANANA (*Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anyone*) et NOPE (*Not On Planet Earth*) caricaturant les discours selon lesquels il ne devrait absolument rien être construit, ni même sur la planète terre, et désignant généralement ceux qui, dans leur lutte localisée, se découvrent une âme de défenseur de l'intérêt général : face aux accusations de nombrilisme dont ils sont les cibles, la stratégie sous-tendante des protestataires est ici de faire croire que derrière le combat propre, résiderait l'intérêt de tous. Cette batterie d'acronymes, souvent agressifs, révèle l'aigreur d'aménageurs confrontés à de tels mouvements. Et force est de constater que les citoyens montent aux créneaux pour défendre ce qui est généralement leur habiter avec de plus en plus d'hardiesse, et ce, au sein d'organisations chaque fois plus structurées. Sur le sujet, lire l'exemplaire de la revue *Urbanité* de juillet 2003, intitulé « Pas dans ma cour » et dont le président du comité éditorial fut F. Cadotte.

étonnant de voir de tels domaines habitants se clore, alors que, depuis plusieurs décennies déjà, propriétaires et résidents affirmaient un contrôle croissant sur leur cadre de vie. Certes, la fermeture physique n'est pas anecdotique et a une signification propre, mais elle s'inscrit dans une histoire habitante déjà ancienne. L'enceinte, se juxtaposant aux limites de l'aire d'influence de l'association de propriétaires, marque la même réserve face à l'espace ouvert, face à un urbain qui n'est pas sous contrôle et sur lequel les réglementations résidentielles n'ont prise. Cependant, cette seconde forme de sécurisation et de contrôle du cadre habitant qu'est le mur se voit bien plus contestée. Probablement car cette barrière marque une restriction d'accès nette. Mais également, en stigmatisant la clôture physique, les critiques condamnent, par métonymie, un exclusivisme rongant l'étendue de l'espace public. La figure de style n'est pas seulement langagière mais aussi mentale : les murs, de par leur matérialité, offrent une image concrète de ce qu'est la privatisation, sous une forme extrême, d'un espace que d'aucuns estiment devoir être ouvert à la société. La barrière physique offre à tout un chacun une figure permettant de s'imaginer ce qui était intériorisé mais non nécessairement conceptualisé. Derrière l'image du mur, élément pourtant omniprésent en la majorité des villes occidentales, les observateurs contemporains y voient plus qu'un mur. E. McKenzie (2006) estime la *gated community* devoir être pensée comme la forme la plus significative d'un processus bien plus ample et dont il n'est qu'une partie : celui de la privatisation des voisinages. Les étendues concernées sont immenses et les populations directement impliquées fort nombreuses. Rien de bon pour les apôtres de la ville d'inspiration moderne et ouverte.

### ***0.1.3. L'institutionnalisation de l'habiter***

La fermeture résidentielle, parmi d'autres tendances contemporaines, expose une certaine radicalisation dans la manière d'affirmer une frontière habitante et un cadre de vie. En outre, c'est l'architecture territoriale qui se voit de plus en plus largement structurée par l'habiter. Et si l'espace se voit plus fortement polarisé par l'habiter, ce n'est pas seulement en raison des pratiques que les résidents peuvent avoir au quotidien et à travers lesquelles ils tissent une relation privilégiée avec leur foyer, ce n'est pas seulement par leurs cheminements qu'ils reproduisent jour après jour autour du domicile. C'est aussi parce que l'espace se voit plus

radicalement marqué par un processus d'institutionnalisation habitante. Qu'est-ce dire ? C'est l'habitant lui-même, ou parfois supporté et encouragé par l'industrie immobilière, qui dans une logique ascendante (*bottom-up*) fait émerger l'institution adaptée à son environnement de vie, celle que ne lui avait pas nécessairement fourni les techniciens de l'ingénierie territoriale. Ainsi, le concept de territorialisation que les spécialistes de l'action publique et de l'administration territoriale définissent comme « une prise en charge plus localisée des problèmes publics » (Douillet, 2005) peut également se penser dans le sens inverse, c'est-à-dire comme une défense plus institutionnalisée des problèmes et des intérêts particuliers. Parmi les items évoqués précédemment, les associations de propriétaires américaines qui, notamment soucieuses d'un urbain en mutation s'efforcent de préserver la qualité de vie et les valeurs immobilières au sein de l'ensemble, constituent une forme particulièrement révélatrice de territorialisation habitante. Le régime de la copropriété, de par le droit privé, permet aux membres d'un même ensemble résidentiel de s'instituer et consubstantiellement d'affirmer leur territoire dans le maillage administratif.

Institutionnalisation et territorialisation sont processus connexes. Pour M. Weber ([1922] 1995 : 291), le territoire est l'espace sur lequel se projette l'institution. N'est-il alors pas meilleur moyen pour préserver un environnement habitant que de lui offrir l'institution qui saura protéger le territoire de par l'exercice de son pouvoir ? Voilà ce qu'est la territorialisation habitante : marier espace d'habitat et pouvoir institutionnel, laquelle union verra la naissance d'un territoire disposant des moyens de sa propre préservation et d'une action collective. Tel que le narre F. Mazel (2008 : 2), les questions territoriales articulent « étroitement espace et pouvoir institutionnel. » L'association de propriétaires est institution car elle affirme justement le pouvoir habitant sur le territoire résidentiel et offre les outils nécessaires à la protection de ce dernier. F. Mazel (2008 : 1-2) affirme que l'étymologie romaine du mot « territoire », à savoir « *territorium* [...] renverrait au pouvoir légitime des magistrats d'exercer la terreur au sein de l'espace considéré. »<sup>4</sup> Le cadre de vie sur lequel les résidents ou propriétaires cherchent à exercer leur contrôle, à imposer une « terreur », est en quelque sorte une aire de juridiction. Le droit s'y appliquant est celui qui aura été décidé, généralement, par l'association de propriétaires. Et des peines, notamment des amendes, sont parfois prévues pour ceux qui enfreindraient cette réglementation interne. Les associations de

---

<sup>4</sup> F. Mazel s'appuie sur les travaux de Michel Lauwers (2005 : 23) ayant lui-même relevé les annotations que réserve le *Digeste*, un recueil de décisions des jurisconsultes romains réunies sur ordre de l'empereur Justinien, à Sextus Pomponius (jurisconsulte du deuxième siècle après J.-C.).



propriétaires ont tout aussi bien la capacité de promulguer des réglementations portant sur les aires communes que sur les parcelles individuelles, s'avérant même fort intrusives en certains cas. De plus, elles peuvent avoir sous leur autorité un service de sécurité privé qui, vu les libertés d'action dont il dispose dans le contexte américain, est assimilable en bien des égards à une police. (Le Goix, 2005)

La dénomination « association de propriétaires » est par ailleurs minorative car sa prérogative à régir un espace fait d'elle une entité plus complète qu'une association. « [D]eux buts s'interpénètrent dans l'idée associative : celui de coopérer volontairement et librement, celui de créer une solution à un problème précis » (La Ville & Sainsaulieu, 1996 : 16-17) Or, il s'agit sans doute de davantage que cela, étant donnée chez certaines associations de propriétaires la capacité à édicter un droit et l'existence d'un pouvoir coercitif. Ce dernier repose essentiellement sur deux piliers, à savoir la propriété privée sur les aires communes et le contrat au travers duquel les membres donnent à l'association de propriétaires autorité sur leurs lots. Au regard du potentiel coercitif que les affiliés leur lèguent, ces organes régents se révèlent outrepasser une nature uniquement coopérative et donc le simple statut d'association. Nombreux sont les auteurs, qu'ils soient juristes, politologues, géographes ou urbanistes, à considérer ces associations de propriétaires, notamment dans le contexte états-unien, comme de véritables « gouvernements privés », des « mini gouvernements », ou des « gouvernements par contrat. » (McKenzie, 1994 ; Barton & Silverman, 1994 ; Blakely & Snyder, 1997 ; Boudreaux & Holcombe, 2002 ; Glasze, 2004)

L'ensemble résidentiel fermé, régi par une solide association de propriétaires, expose de manière relativement évidente ce que peut être un territoire habitant. Mais il existe des configurations plus complexes ou parfois moins explicites qui doivent également être appréhendées comme les expressions d'une territorialisation habitante. Notamment, s'il est effectivement possible, ainsi qu'il fut décrit, de créer l'institution qui manquait au cadre de vie pour en garantir sa qualité, est également envisageable de faire adopter par une institution déjà existante l'habiter comme l'un de ses centres d'intérêt premiers.<sup>5</sup> Pour exemple, C. Perin (1977) a pu démontrer comment les municipalités périphériques américaines ont engagé des politiques foncières visant à préserver la nature suburbaine et la qualité habitante de leurs

---

<sup>5</sup> Sur cet aspect, lire tout particulièrement les travaux d'E. Charmes (2005 & 2011). L'auteur montre comment la commune peut être, dans le périurbain français, détournée de sa vocation première, plus sociale, pour satisfaire en premier lieu les intérêts habitants. Dans cette thèse, néanmoins, le contexte français ne sera pas traité.

espaces. Le zonage notamment, au travers des restrictions appliquées à chacune des divisions, a souvent constitué un outil protecteur des aires résidentielles. Par conséquent, même si la territorialisation de l'habiter implique assez largement une privatisation de l'environnement résidentiel, il ne faut pas imaginer que celle-ci s'opère nécessairement dans le cadre privé. Il faut davantage concevoir la privatisation des cadres habitants comme un processus qui tend à les rendre privatifs, exclusifs, réservés à l'usage des riverains.

#### ***0.1.4. La territorialisation de l'habiter***

Evoquer un territoire habitant, ou un territoire de l'habiter, c'est sans doute commettre un pléonasme. Est-il envisageable de penser un habitant sans territoire ? Toutefois, reste ensuite à déterminer quelle est la nature de cette territorialité. Il est donné priorité dans cette recherche à une acception plus originelle, étymologique, du concept de territoire, notamment car elle permet de traduire une réalité dans l'affirmation spatiale de l'habiter. Est-ce pour autant mettre en cause une territorialisation de l'espace par la pratique de celui-ci, par les cheminements quotidiens ? La réponse est non. L'habiter doit se concevoir de manière complexe, avec plusieurs niveaux de territorialités et plusieurs modalités d'appropriation des lieux. Il faut ainsi distinguer, entre autres, la territorialisation par la pratique de la territorialisation par l'institution. Toutes deux sont des formes de domestication de l'espace, révélant chez l'habitant un certain pouvoir, plus ou moins marqué et exclusif, sur celui-ci. La territorialisation de l'habiter est un processus qui s'initie depuis l'intériorité du logis, avec un résident affirmant par exemple son autorité sur la demeure et le jardin, opérant de la sorte une scission entre le domaine privé et le domaine public. Mais le concept révèle également des configurations plus collectives, des entreprises qui s'opèrent au-delà de la parcelle. En sa dimension instituée, qui intéressera davantage ce travail, la territorialisation de l'habiter doit se concevoir comme l'amalgame d'une démarche spatiale et institutionnelle.

Premièrement, la territorialisation implique donc la délimitation d'un *espace* que les habitants, propriétaires ou résidents, estiment devoir être protégé. La frontière peut apparaître de manière très concrète, au moyen d'une clôture physique notamment. En outre, dans

certains cas, le promoteur immobilier joue un rôle important dans ce processus en définissant lui-même le périmètre de l'ensemble, à travers le statut foncier. Mais la démarcation est parfois plus subtile, s'opérant au travers d'une différenciation dans les formes urbaines, dans les typologies et expressions architecturales, dans les dessins de voiries ou même, de manière plus éthérée, dans la nuance sociale des populations résidentes. Certaines dispositions spatiales sont évidemment plus favorables que d'autres à l'affirmation d'un espace habitant. Qui plus est, la distance géographique avec le restant de l'urbain facilite dans certains cas l'identification de l'espace en question. Toutefois, malgré l'impalpabilité des délimitations en divers cas, les habitants partagent la même compréhension de l'étendue concernée. D'ailleurs, l'espace en question porte fréquemment un nom, permettant une identification plus aisée de l'aire sur laquelle les riverains exercent leur contrôle, à dessein notamment d'en préserver la qualité.

Selon les contextes géographiques et historiques, diffèrent les menaces et dérives susceptibles d'attenter à ce cadre de vie. Néanmoins, est fréquemment contestée la crainte de voir se reproduire dans l'environnement habitant des problèmes qui marquent plus largement la ville de l'époque. Sont alors bien souvent redoutées les altérations qui pourraient intervenir dans l'aspect architectural et la morphologie du bâti, la densification constituant fréquemment une image répulsive. Lorsque la question sanitaire put à une époque préoccuper les esprits, le cadre habitant devait pouvoir protéger la population contre les fléaux épidémiques. Désormais, la thématique sécuritaire est devenue, dans bien des villes, la priorité à laquelle le cadre habitant doit offrir réponse. Aussi, dans bien des cas, les résidents, blancs la plupart du temps, ont pu appréhender la venue de populations de couleur, ce qui aurait dégradé, selon leurs critères, la qualité du voisinage et déprécié les valeurs immobilières. Parfois, le cadre habitant se construit ainsi, face à la diversité démographique des agglomérations, dans une logique d'homogénéisation raciale, ethnique, sociale ou même générationnelle. Par conséquent, la circonscription spatiale qui est évoquée dans cette entreprise de territorialisation s'avère assez largement être un détachement du cadre habitant vis-à-vis du restant de l'urbain. Telle que décrite, la démarche peut sembler fort négative, mue avant tout par une ambition défensive. Cette délimitation de l'espace habitant peut pourtant également être un préalable à l'action collective, menée à l'échelle du voisinage. Certains résidents peuvent ainsi jouir d'équipements et d'une qualité de services dont ils n'auraient pu jouir sans le partage des coûts avec les autres riverains. Toutefois, ainsi qu'il sera démontré ultérieurement dans ce travail, les cadres habitants se sont avant tout territorialisés,

historiquement parlant, dans un objectif de protection de l'ensemble face à d'éventuelles menaces.

Secondement, la territorialisation implique la reconnaissance d'une *institution* ayant juridiction sur l'espace identifié. Il est alors question d'un pouvoir que les habitants veulent pérenne et protecteur de leur cadre de vie. Sous une première acception, l'institution « se présente d'abord comme un ensemble de pratiques, de tâches particulières, de rites et de règles de conduite entre des personnes. Mais l'institution est aussi l'ensemble des croyances ou des représentations, qui concernent ces pratiques, qui définissent leur signification et qui tendent à justifier leur existence » (Lagroye, 2002 : 151) Cette compréhension, plutôt ouverte, suffit à cerner les formes les plus légères de territorialisation habitante. La pression que peut exercer un groupement de riverains sur des membres du voisinage afin que ceux-ci ne le dévalorisent pas en est une première figure. Lorsque, dans les années 1920 aux Etats-Unis d'Amérique, des équipes de résidents s'employèrent à dissuader les riverains de vendre leur bien immobilier à d'éventuels clients noirs, (Massey & Denton, 1995 : 56) la contrainte était d'ordre moral. Hormis la loi publique, aucun contrat, aucune instance officielle ne liait les membres du voisinage à quelque obligation ou restriction. Par la suite, en se formalisant, la contrainte morale se double d'une autorité, les normes deviennent règles juridiques, et les châtiments évoluent en peines.

L'institution devient, dans un second temps : « une idée d'œuvre ou d'entreprise qui se réalise et dure juridiquement dans un milieu social ; pour la réalisation de cette idée, un pouvoir s'organise qui lui procure des organes ; d'autre part, entre les membres du groupe social intéressés à la réalisation de l'idée, il se produit des manifestations de communion dirigées par les organes du pouvoir et réglées par des procédures. » (Hauriou, 1925 : 2) En cette définition, le pouvoir apparaît organisé, dans ce qui semble finalement être une intensification de l'institutionnalisation comprise sous sa forme sociologique, et plus précisément durkheimienne. Le sociologue, duquel s'est largement inspiré le juriste M. Hauriou, avait constaté que le fait social s'imposant ou susceptible de s'imposer aux individus tient en deux principes fondamentaux, commente E. Millard (1995 : 387-388). Ce sont la coercition et l'externalité. Avant même que l'institution ne soit un pouvoir organisé, elle suppose une force externe à l'individu et lui étant contraignante : celle-ci est l'expression du collectif. L'organe institutionnel procède alors d'une juridicisation, c'est-à-dire d'une formalisation accrue des rapports sociaux par le droit.

E. Millard (1995 : 392) estime pertinent de relever, dans la précédente définition de l'institution, l'emploi du terme œuvre. Celle-ci est « l'idée directrice de l'entreprise, qui devient action, qui se concrétise. » L'institution n'est donc pas tant une question de but, mais davantage une idée commune sur les moyens, sur le plan d'action. De cette prévalence de l'œuvre, d'une volonté de réalisation de l'idée, découlerait le pouvoir de forme gouvernementale. Enfin, le même auteur ajoute que le vocable de communion implique une certaine immédiateté entre le collectif et l'individuel, entre l'objectif et le subjectif. Pour M. Hauriou, si l'idée unissant les individus est objective, les actions entreprises pour que sa réalisation soit effective ont besoin d'être subjectives. Il est alors un processus d'objectivation des choix effectués pour la mise en œuvre. Reconnaître l'institution, c'est donc considérer comme objectives, car majoritaires, des décisions pourtant subjectives. Dans les démocraties d'échelle étatique, le suffrage et l'assentiment de décisions prises par leurs représentants sont les outils de l'objectivation. De cette compréhension plus organisationnelle du concept d'institution, la municipalité que les locaux adaptent à leurs intérêts habitants en est bien entendu une expression. L'association de propriétaires, bien que de nature privée, doit également être reconnue comme une institution habitante. Cependant, une particularité de cette seconde tient dans le fait que le promoteur immobilier est généralement celui qui aura décidé du statut de copropriété, et donc d'une telle institution. Cet élément n'est pas sans conséquence.

## ***0.2. L'historicité de l'habiter***

La territorialisation de l'habiter peut s'appréhender selon deux temporalités, deux échelles différentes. Premièrement, et plus directement, il s'agit d'une construction territoriale que les propriétaires et résidents entreprennent à leur simple niveau habitant. Secondement, et plus historiquement, il s'agit d'un processus à long terme et qui voit les architectures territoriales être de plus en plus largement structurées par et pour l'habiter, dans la satisfaction première des intérêts habitants. Les superficies concernées croissent amplement et les configurations territoriales de l'habiter se révèlent souvent de plus en plus évoluées, formelles et puissantes. Cela ne signifie pas une disparition des anciennes modalités. Certains habitants continuent à territorialiser leur cadre de vie de manière plus spontanée, mais par contre d'autres formes plus élaborées bourgeonnent dans les paysages. Les ensembles résidentiels fermés sont doublement révélateurs de cela puisque la matérialité de la clôture inscrit plus explicitement encore l'habiter dans la géographie des agglomérations et que les associations de propriétaires qui les régissent s'avèrent être des institutions fort influentes dans la gouvernance urbaine. Cette configuration plus aboutie, plus récente aussi quant à son essor, intéressera évidemment la présente thèse, mais celle-ci portera une attention tout particulière également aux formes plus anciennes, voire plus embryonnaires, de territorialisation habitante. Remonter le temps est essentiel pour comprendre la logique d'un processus et aide finalement à en cerner les expressions les plus contemporaines.

### ***0.2.1. Etats-Unis, Brésil, Afrique du Sud pour terrains d'étude***

Jusqu'alors, le propos fut présenté de manière relativement décontextualisée, malgré la touche américaniste. Cela a offert d'évoquer une dynamique habitante diffuse, perceptible en de nombreuses agglomérations de par le monde. Néanmoins, la territorialisation de l'habiter

prend des configurations quelque peu différentes selon les contextes, varie dans ses formes en fonction des cadres légaux et surtout montre des chronologies variées. Le travail portera ici sur les Etats-Unis d'Amérique, le Brésil et l'Afrique du Sud. Ce choix s'explique par bien des motifs. Tout d'abord, les Etats-Unis d'Amérique montrent à travers leurs paysages une réelle vitalité habitante, qui en outre a déjà été largement étudiée, ce notamment par des juristes et politologues. Cet aspect est crucial car sans ces références amenant à réfléchir sur les thématiques de la règle, de l'institution et du pouvoir, sans doute ne serait pas venue l'idée de reconsidérer le fait habitant de la sorte. Il n'aurait pas été envisageable dans ce travail la conceptualisation d'une territorialisation de l'habiter, alors qu'elle en est pourtant la base. Le contexte états-unien aura ainsi une vertu didactique et c'est d'ailleurs pourquoi il sera traité en premier. Plus nettement encore qu'en d'autres sociétés, il s'y perçoit cette territorialisation progressive de l'habiter.

En outre, viendront s'ajouter à ce premier cas états-unien l'étude de contextes brésiliens et sud-africains. Ce n'est pas un hasard si les trois sociétés sélectionnées ont toutes connu sur leur territoire une période esclavagiste. Non pas que cet aspect soit un prérequis pour pouvoir déceler une logique de territorialisation habitante, mais la présente thèse montrera qu'un tel passé tend à avoir une influence sur le processus, le rendant notamment plus visible et donc d'une certaine manière plus simple à étudier. En outre, les trois contextes ont été largement marqués par l'influence occidentale. Ce n'est pas vouloir nier les racines américaines et africaines de ces pays. Mais la colonisation européenne a introduit dans ces trois pays un statut de la propriété privée, puis une division de l'espace entre domaine public et domaine privé, deux données importantes dans l'étude du phénomène. En revanche, étant donné leurs histoires coloniales variées, ces trois sociétés disposent de droits d'inspirations différentes. Ainsi, aux Etats-Unis d'Amérique, il fut inspiré du *common law* britannique. (Strauss, 1996) Au Brésil, le système juridique portugais qui prévalut jusqu'à l'indépendance, en 1822, influença largement le droit du pays nouvellement proclamé. (Fonseca, 2006) En Afrique du Sud, le cas est plus complexe, le système juridique étant mixte, inspiré en même temps d'un droit romano-germanique importé par les colons néerlandais, du *common law* britannique, mais aussi d'un droit coutumier africain. (Sermet, 2006)

### ***0.2.2. Objectifs généraux et démarche diachronique***

Premièrement, l'objectif de la thèse est de retracer dans les grandes lignes le cheminement historique de cette territorialisation habitante au sein des trois sociétés sélectionnées. Il n'y a pas forcément la volonté d'être exhaustif et de dévoiler toutes les expressions de ce processus, mais plutôt de relever les formes remarquables ou novatrices, qui dénotent une intensification ou une évolution dans le contrôle exercé par les riverains sur leur cadre de vie. Qui plus est, pour deux des pays évoqués, il sera donné priorité à l'étude du phénomène habitant en certaines agglomérations, car celles-ci sont estimées plus intéressantes et illustratives ou car il était parfois plus simple de trouver les données pertinentes. Ainsi, dans la partie consacrée au cas brésilien, la majorité des écrits concerneront surtout São Paulo. Pour l'Afrique du Sud, ce sont Cape Town<sup>6</sup> et Johannesburg qui seront analysées de plus près. Evidemment, cela n'empêchera pas des détours en d'autres régions et agglomérations de ces pays. Par ailleurs, la recherche se limitera assez largement aux entreprises habitantes des strates sociales aisées, voire moyennes, et essentiellement blanches faudrait-il même rajouter dans certains des contextes historiques qui seront ultérieurement traités. Cela ne signifie pas pour autant que la tendance à la territorialisation est inexistante chez les résidents plus modestes. Mais, le phénomène est d'autant plus flagrant chez les élites et strates supérieures, et ce pour diverses raisons qui paraîtront plus tard.

Deuxièmement, importera la dynamique chronologique du processus. Il ressort des phases historiques plus intenses, au cours desquelles les habitants déploient davantage de moyens et d'énergie pour territorialiser leur cadre de vie, au cours desquelles ils s'avèrent plus novateurs en la matière. Or cette variabilité dans le temps intéressera hautement la présente thèse, car elle offre des éléments de compréhension du phénomène, notamment quant aux raisons et éléments de contexte qui amènent les populations à investir davantage en leur environnement résidentiel. Ainsi, bien qu'il ait été jusqu'alors mis l'accent sur la territorialisation habitante, pièce centrale de cette thèse, il ne faut pas imaginer que les écrits à venir se borneront à la question résidentielle. L'habiter doit s'appréhender dans un contexte. Il se façonne par rapport à une réalité urbaine, à des représentations sociales de la ville ou encore même en fonction

---

<sup>6</sup> Généralement, en français, Cape Town est dénommée Le Cap, voire la ville du Cap. Afin de fluidifier le propos et d'éviter les confusions avec la colonie du Cap ou la province du Cap, sera privilégié dans cette thèse le toponyme anglophone.



d'un jeu politique local. Ainsi, cette recherche ne se limitera à une analyse du domicile et de ses alentours directs. Maintes fois, ces écrits porteront davantage sur la ville et ses évolutions, sur la réglementation et la planification urbaines ou encore sur l'attitude des autorités publiques.

Troisièmement, l'ambition est d'inscrire cette étude diachronique de la territorialisation habitante dans une longue histoire des rapports sociaux et spatiaux. La relation du domicile au vaste urbain n'est jamais neutre. Les délimitations qui séparent le foyer individuel du restant de la ville, ainsi que leurs localisations précises, traduisent une organisation particulière de la société. Celles-là varient d'ailleurs selon les cultures et contextes. (Rapoport, 1977) En l'occurrence, la territorialisation de l'habiter dénote une certaine manière de concevoir le rapport entre l'individuel, le commun et le collectif. L'affirmation d'une nouvelle institution, d'une nouvelle aire de juridiction, et par conséquent d'une nouvelle échelle intermédiaire dans la géographie et la gouvernance urbaines a un sens particulier, que cette thèse tentera d'éclairer. Ainsi, une fois encore, ce travail ne pourra se cantonner à une stricte étude du champ résidentiel. Afin d'expliquer l'habiter et ses dynamiques, ou même les phénomènes ségrégatifs qui sont à l'œuvre au travers de celui-là, le processus de territorialisation sera étudié en parallèle à une évolution des hiérarchies instituées, des rapports sociaux et spatiaux.

Il est à noter que les différents contextes, à savoir les Etats-Unis d'Amérique, le Brésil et l'Afrique du Sud, ne seront pas traités de manière pleinement symétrique. Certes, c'est une même logique chronologique qui structurera l'analyse dans les trois cas, et ce, malgré les chevauchements qui apparaîtront parfois entre les diverses phases historiques. Néanmoins, il y a l'intention d'une progressivité dans le propos. L'étude du cas nord-américain sera épurée, plus directe, dans une préoccupation didactique notamment. La partie consacrée au Brésil intégrera davantage d'éléments de contexte afin d'apporter des éléments de compréhension quant à la priorisation croissante, chez les populations, de cette échelle habitante. Pour finir, cela sera d'autant plus vrai dans l'étude du cas sud-africain avec une analyse plus approfondie, remontant plus loin dans le passé encore et s'insérant même par moments dans l'intérieur des domiciles pour cerner cette dimension habitante qui prit de l'ampleur au cours du temps. Il faut donc noter que ce travail n'a pas pour ambition une comparaison internationale, la méthode employée pour traiter les trois contextes n'étant pas la plus adaptée à un tel exercice. L'objectif est avant tout de relever les déclinaisons d'un même processus, en l'occurrence la territorialisation de l'habiter, en trois sociétés distinctes, bien que celles-ci

partageant des spécificités communes. Il faut davantage voir une complémentarité entre les parties.

### ***0.2.3. Cheminements et précisions méthodologiques***

Lorsque cette recherche de doctorat fut initiée, le projet n'était pas du tout le même. Certes, il existait déjà la volonté d'étudier la fermeture résidentielle. Dans cette optique, fut d'ailleurs entrepris un séjour de recherche dans un contexte brésilien. Dix mois durant, au sein du laboratoire *nomads.usp*, celui-ci étant rattaché à l'école d'architecture de São Carlos (*Escola de Engenharia de São Carlos*) et dépendant de l'université de São Paulo (*Universidade de São Paulo*), différents travaux ont pu être menés, notamment en collaboration avec une jeune chercheuse locale.

Dans le cadre d'une enquête portant sur la fermeture résidentielle à São Carlos, une agglomération supérieure à 200.000 habitants et localisée à un peu plus de 200 kilomètres au nord de São Paulo, il fut constaté une très grande variété dans les modes de gestion et de contrôle de ces espaces habitants. Le secteur immobilier avait parfois contribué à l'essor de tels territoires et institutions, mais en d'autres cas, ce sont les résidents eux-mêmes qui avaient pu entreprendre d'enclore le voisinage et de l'administrer collectivement. Dans la majorité des cas, ces entreprises habitantes ne s'inscrivaient pas dans le cadre légal ou sinon de manière détournée. Un tel aspect rend d'ailleurs le phénomène d'autant plus intéressant, le fait social tendant à s'imposer au droit. Ou, autrement dit, la sphère habitante est sans doute en train de redéfinir dans le pays cet ensemble de règles qui est justement censé s'imposer à l'ensemble des membres d'une société. Cette adaptation de l'espace aux intérêts habitants, quitte à faire fi de la loi, interroge donc forcément l'essence contemporaine de la ville et de sa fabrique. Face à un tel paysage, et avec à l'esprit les travaux de politologues et juristes états-uniens, il fut décidé de réorienter la thèse et d'approfondir cette thématique qu'est la territorialisation de l'habiter.

Cette recherche repose sur une littérature académique très variée. Evidemment, nombre des travaux cités ont à voir avec les disciplines spatiales, à savoir l'urbanisme, la géographie et l'architecture. D'autres références bibliographiques proviennent des sciences juridiques et politiques ou de la philosophie politique, comme il a été expliqué. Ce sont également les champs de l'anthropologie, de la sociologie ou de l'économie qui ont été mobilisés. En outre, ont été consultés de multiples travaux d'historiens, sans lesquels il n'aurait pas été possible de mener, à travers cette thèse, une étude diachronique du phénomène habitant et d'en déceler l'importance dans l'évolution des relations sociales et spatiales, ce pour les trois pays sélectionnés. En revanche, assez peu de sources originales sont utilisées pour traiter de ces périodes plus anciennes. Ainsi, bien que cette recherche propose une lecture de la territorialisation habitante sur un temps relativement long, la méthodologie employée n'est pas celle d'un historien. Il aurait été très compliqué de réaliser un tel travail sur les trois terrains d'étude sélectionnés et sur des périodes aussi longues.

### ***0.3. Le sens de l'habiter***

Le choix d'une étude diachronique pour ce travail n'est pas sans arrière-pensée. L'homme façonne son habiter par rapport à un environnement spécifique. Ce sera longuement démontré par la suite. Ainsi, lorsque la ville se transforme, notamment en raison d'évolutions sociétales plus larges, l'habiter également s'adapte. En cette recherche sur la territorialisation habitante, réside l'idée d'une réflexion plus large sur l'importance prise par l'habiter dans l'organisation des sociétés depuis le dix-neuvième siècle, et plus encore, même, sur le sens de l'habiter contemporain. Il est alors bon, avant de se plonger dans l'étude approfondie des contextes, d'introduire quelques éléments préalables et nécessaires à la compréhension de la démarche diachronique.

#### ***0.3.1. La fermeture résidentielle et l'ouverture sociétale***

Avec la fin des anciens régimes, l'abolition des systèmes esclavagistes ou encore l'érosion des patriarcats et féodalités, l'histoire contemporaine occidentale a conduit les sociétés vers relativement plus d'ouverture, et ce à travers différents registres. Dans son dernier ouvrage, H. Bergson (1932) décelait l'émergence de « sociétés ouvertes », plus dynamiques, mises en mouvement par des actions émancipatrices, alors que l'histoire avait jusqu'à lors montré essentiellement des « sociétés closes », inscrites dans la tradition, relativement hostiles à l'innovation, fortement hiérarchisées dans leur organisation et se basant avant tout sur des rapports de commandement et d'obéissance. Inspiré par le philosophe français, K. Popper (1945) reprit le concept, jugeant que la démocratie est symbolique d'une société ouverte en raison de la transparence de ce système et d'une plus grande fluidité dans les changements de représentants au pouvoir. De même, il est possible d'ajouter que la démocratie, ou l'ouverture d'un jeu politique et citoyen à des populations chaque fois plus larges, tend à atténuer le poids

des hiérarchies anciennes dans la conduite du pouvoir. Evidemment, les inerties, blocages et autres rétrogressions sont monnaie courante. Mais, d'une manière très générale et sur le temps long, il est possible de constater, depuis la remise en cause des ordres anciens, une dynamique d'ouverture en de nombreuses sociétés, entre autres occidentales.

Cette ouverture a également imprégné la ville moderne. Bien que traitant davantage du champ médiatique, J. Habermas (1962) a pu relater l'affirmation progressive d'un espace public, c'est-à-dire d'un cadre ouvert à tous les citoyens et au sein duquel se constituent une opinion. Ce domaine, que H. Arendt (1958) considère être le lieu de la parole (*lexis*) et de l'agir (*praxis*) politiques, suppose une liberté et surtout une égalité dans la relation entre les individus s'y exprimant. La démocratisation de la sphère publique, autrement dit l'ouverture de celle-ci à des populations plus larges, ne peut se concevoir sans une remise en cause des hiérarchies et des entraves anciennes, notamment féodales, esclavagistes ou patriarcales. Dans la ville, cette émergence de l'espace public nécessite, malgré certaines imperfections dans la traduction concrète, l'égalisation de l'accès et la libéralisation de la mobilité. Avant même d'être technique, la démocratisation des mobilités est sociale et politique. A mesure que se sont érodés les ordres anciens, sont apparues des sociétés de circulations anonymes, reposant avant tout sur la « présomption d'innocence » octroyée à la figure, nouvelle, du citoyen moderne. (Cottureau, 1992 : 255) Il n'était alors plus demandé au voyageur de plaider sa probité, en présentant généralement aux autorités compétentes une lettre de recommandation signée par un notable, religieux ou laïc, pour accéder et franchir les multiples territorialités qui composaient les sociétés d'antan. Il s'est produit une inversion de la charge de la preuve. Les pouvoirs, désormais publics, eurent dès lors à démontrer la dangerosité de l'individu pour lui interdire la libre circulation et le libre accès au domaine territorial étant sous leur autorité.

L'affirmation d'un espace public et ouvert fut quelquefois longue et laborieuse. Il demeure encore des lacunes d'ailleurs, et ce, notamment dans les trois pays qui seront étudiés. (Paiva, 2001 ; Mitchell, 2003 ; Parnell & Pieterse, 2010) De surcroît, c'est même plus largement la ville qui a dû s'ouvrir à la diversité démographique. Ainsi qu'il sera développé ultérieurement au cours de cette thèse, pour de nombreuses populations, ce fut une réelle bataille que de pouvoir accéder à la ville, à ses espaces, à ses logements, à ses services ou encore à sa vie politique locale. Au long des dix-neuvième et vingtième siècles, il y eut non seulement une lutte pour intégrer les jeux démocratiques à une échelle nationale, mais aussi, pour certains, un combat afin d'être reconnus pleinement en tant qu'urbain et citoyen. Cela fut notable en

particulier dans les sociétés qui seront étudiées par la suite, à savoir les Etats-Unis d'Amérique, le Brésil et l'Afrique du Sud. Le déni de citoyenneté dont souffraient certaines populations, indigentes ou de couleur, transparaissait très largement dans l'urbain, souvent même plus qu'en d'autres environnements encore. Ainsi, malgré toutes les inerties qui demeurent, les agglomérations se révèlent aujourd'hui plus ouvertes, de ce point de vue, qu'elles ne le furent par le passé.

Il peut alors sembler contradictoire de voir se multiplier dans les agglomérations actuelles les expressions d'une fermeture résidentielle, entre autres car celle-ci conteste jusque dans une certaine mesure la liberté de mobilité et d'accès à l'espace, lequel se soustrait au domaine public en étant intégré de plus en plus largement à la sphère habitante. Mais également parce que ce phénomène révèle une tendance à la fragmentation de l'organisation économique et politique des territoires. (Caldeira, 2000 ; Glasze, 2004 ; Madoré, 2004 ; Low, 2005) Evidemment, ce processus ne se résume pas qu'à la fermeture résidentielle. De nombreux auteurs ont pu révéler, de par le monde, une fragmentation, un éclatement ou encore un morcellement de l'urbain, faisant apparaître de conséquentes divisions et inégalités de destins entre les espaces. (Santos, 1993 ; Donzelot, 1999 & 2004 ; Navez-Bouchanine, 2002 ; Harrison et alii, 2003 ; Gervais-Lambony, 2004)

Il apparaît ici une forme de discordance qui constituera l'un des questionnements majeurs de la thèse. Alors que la société se veut plus intégratrice, que des orientations vont clairement en ce sens, notamment dans le champ politique mais cela est également vrai en d'autres registres, l'espace se montre en bien des aspects tout aussi exclusif que par le passé, voire même davantage dans certains contextes. Alors que la ville se veut plus ouverte, qu'elle tend à accueillir et servir des populations à qui jadis la condition urbaine avait même été niée, elle se voit traversée par de nouvelles frontières, parfois physiques. Or les tendances habitantes contemporaines contribuent amplement à cette fermeture des espaces dans la ville et à cette dissociation des fragments dans la gouvernance urbaine. Sans doute y a-t-il ici une réflexion à développer sur le sens de l'habiter au sein de la ville contemporaine et des démocraties modernes.

### ***0.3.2. La territorialisation de l'habiter dans un contexte démocratisé***

L'étude diachronique qui sera menée dans cette thèse, depuis le cœur de dix-neuvième siècle jusqu'à ce début de vingt-et-unième siècle, met en évidence une certaine relation entre la territorialisation habitante et la démocratisation des sociétés. Cette synchronie n'est probablement pas fortuite. Il existerait une cohérence entre cette affirmation croissante de l'habiter et un contexte de plus en plus démocratisé. C'est du moins l'hypothèse qui aura fortement structuré cette recherche. Il n'est pas seulement question d'une démocratisation politique, d'un accès au droit de vote ou de plus d'universalité dans le suffrage. Il s'agit plus largement, et avant tout, d'une démocratisation sociétale, même si les deux processus ne sont pas totalement étrangers. A. de Tocqueville (1835 & 1840) a pu expliquer, en premier, le rapport entre la démocratisation politique et une égalisation des conditions, comme principe et comme fait. Il est important de noter qu'une telle évolution n'annule pas l'ensemble des inégalités, notamment économiques. En revanche, elle induit de profondes modifications dans les relations entre les hommes, condamnant par là même les anciennes hiérarchies. Cette démocratisation sociétale est un processus qui n'est pas linéaire. Il se constate des phases d'accélération, de stagnation, voire même des retours en arrière. De plus, il ne faut pas commettre l'erreur d'établir une relation directe entre démocratisation politique et démocratisation sociétale. Il peut apparaître des décalages temporels entre les deux processus, des gouvernements extrêmement autoritaires s'avérant même quelquefois propices à l'avènement ultérieur ou au renforcement de la démocratie comme régime politique, ce notamment de par un exercice du pouvoir qui s'attaque frontalement aux hiérarchies et privilèges préexistants.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Pour exemple, parmi les historiens qui ont cherché à identifier les origines de la démocratie athénienne en des temps antiques, ils sont nombreux à estimer que les épisodes tyranniques furent nécessaires à l'instauration ultérieure d'une démocratie politique. Le plus fameux de ces tyrans, bien qu'il n'eût probablement jamais porté ce titre de son vivant, fut Pisistrate. (Andrewes, 1982 ; Trabulsi, 1991 ; Tate, 2000 ; Ober, 2005 ; Lavelle, 2005) Il gouverna la cité de 561 à 528 avant J.-C, le règne ayant néanmoins été entrecoupé de deux courtes périodes d'exil. Comme tous les tyrans de l'époque, il eut besoin de s'opposer frontalement à l'oligarchie aristocratique pour prendre le pouvoir et surtout le garder. Il engagea une politique résolument populiste, afin de contenter ceux qui l'avaient soutenu dans son coup d'Etat, et remit progressivement en cause les privilèges. En modifiant les rapports de force entre populations, en réformant la société, il aurait amplement contribué à l'instauration ultérieure de la démocratie. B.M. Lavelle (2005) emploie d'ailleurs le terme de « protodémocratie » pour qualifier cet épisode tyrannique. De son côté, J. Ober (2005 : 6) fait remarquer que les interludes non démocratiques qui suivirent le règne de Pisistrate ont soit repris la même ligne de conduite soit échoué à gagner de la légitimité. Cet épisode tyrannique n'est pas isolé mais illustratif de nombreux autres cas qui furent recensés dans les différentes cités du monde grec et qui assez souvent ont mené à la démocratie, bien que d'autres facteurs puissent expliquer cette innovation politique. L'exemple ici

Dans le présent travail, pour les pays sélectionnés, c'est plus spécifiquement l'abolition des systèmes esclavagistes qui sera pris comme point de départ. Il s'agit d'une phase essentielle dans la démocratisation des sociétés, puisque tout un pan de la population y recouvre une liberté de condition mais aussi parce que sont remis en cause les jeux hiérarchiques qui avaient jusqu'alors largement structuré la société. Les conséquences de cette émancipation furent immenses dans l'organisation du domicile, en premier lieu, puis dans la géographie des villes. Par le passé, la relation de domination du maître à l'esclave en milieu urbain s'était amplement construite dans la proximité spatiale. En revanche, la suppression de l'ancienne hiérarchie, selon laquelle étaient clairement établis les statuts, amena les anciens maîtres, entre autres, à reconsidérer la contiguïté et la diversité. Pour ceux-là, et plus largement pour une proportion de la population blanche, devint malsaine la proximité entre résidents aux couleurs de peau différentes ou aux identités raciales distinctes. (Cell, 1992 ; Massey & Denton, 1995 ; Rolnik, 2007) Pour cette raison, parmi d'autres, les représentations de la ville changèrent considérablement. Bien souvent, après émancipation, alors que le milieu urbain attirait de nombreux affranchis qui espéraient y trouver l'opportunité pour une nouvelle vie, les agglomérations furent perçues chez les élites, ou les populations blanches, comme des environnements d'altérité, sociale et raciale, mais aussi de dangerosité et de dysfonctionnements. Dès lors, l'habiter des strates sociales supérieures, voire moyennes, se façonna très largement en opposition à la ville et à certaines de ses évolutions, estimées néfastes. En ce contexte, s'accrut l'attention portée par les propriétaires et résidents aisés à leur cadre de vie. Et une tendance à la territorialisation habitante est constatable dès cette période. Tout cela, évidemment, sera traité plus en détail par la suite, dans chacun des contextes sélectionnés

---

sélectionné est particulièrement ancien, mais il est hautement révélateur du décalage temporel qui peut exister entre le processus sociétal, en l'occurrence l'égalisation progressive des conditions, et la traduction de cela dans le champ politique. En outre, certains historiens n'hésitent pas à faire l'analogie entre la tyrannie de Pisistrate et certains pouvoirs forts du vingtième siècle. J.A.D. Trabulsi (1991) décèle chez Getúlio Vargas au Brésil ou Juan Perón en Argentine la même influence positive, à long terme, sur la démocratie en tant que régime politique, alors même qu'ils en ont menacé directement certains des aspects les plus essentiels.



### ***0.3.3. Notes sur la distinction raciale et la ségrégation spatiale***

A de nombreuses reprises, dans l'objectif de saisir les dynamiques habitantes, seront évoquées des considérations raciales dans le présent travail. Il n'est aucune volonté de légitimer le concept de race.<sup>8</sup> En revanche, il n'est pas possible d'occulter ce critère étant donné son influence, en certains contextes, sur les logiques habitantes. Il sera d'ailleurs longuement démontré dans les écrits à venir jusqu'à quel point la race est un construit social, propre à chaque société et se transformant dans le temps. L'habiter est évidemment sensible à de tels changements. Certaines manières d'envisager l'altérité ou encore de la stigmatiser impliquent des relations spatiales spécifiques entre populations. Qui plus est, outre les évolutions internes au construit racial, c'est plus directement l'influence de ce critère qui varie dans le temps. Paradoxalement, il fut d'autant plus important en période post-abolitionniste. L'ordre ancien qui avait jusqu'alors clairement distribué les rôles entre le maître et l'esclave fut remplacé par une autre forme hiérarchique, basée essentiellement sur la race. Ainsi l'a conceptualisé H. Arendt ([1951] 2002 : 283-284) : « Le grand défi lancé à l'époque moderne et son danger particulier furent que, pour la première fois, l'homme a affronté l'homme sans être protégé par les différences de situation et de condition. C'est précisément ce nouveau concept d'égalité qui a rendu si difficiles les relations modernes entre les races car on se trouve là en face de différences naturelles, et on ne peut pas attendre d'un changement quelconque des conditions qu'il les rende moins visibles. »

Cette tendance post-abolitionniste à vouloir réintroduire en la société une hiérarchie par la race se transposa très largement dans l'espace, à travers des logiques ségrégatives notamment. Et durant de longues décennies, plus ou moins fidèlement selon les contextes, dynamiques habitantes et raciales fonctionnèrent assez largement en parallèle au sein des trois sociétés sélectionnées. Ainsi, afin de saisir le sens de l'habiter, ces écrits réserveront par moments de nombreuses lignes à la question spécifiquement raciale. Pour autant, cela ne signifie pas que la territorialisation de l'habiter réponde uniquement à des considérations ségrégatives. Mais l'habiter se façonne assez largement, d'autant plus chez les populations qui en ont les moyens, en fonction des préoccupations de la période. Et la question raciale fut au centre des intérêts, habitants notamment. Ce critère n'a d'ailleurs plus toujours la même prépondérance, ainsi

---

<sup>8</sup> Par ailleurs, à quelques exceptions près, notamment dans les citations, il ne sera pas employé de majuscule dans ces écrits lorsque mentionnées les identités raciales.

qu'il sera développé ultérieurement dans les différents contextes sélectionnés. Les caractères de l'urbain que les résidants s'évertuent à tenir à distance de leur environnement de vie peuvent être tout autres. De plus, la démarche territoriale entreprise par les habitants se révèle parfois plus positive, ceux-là cherchant plus simplement, et selon une logique économique, à trouver au meilleur prix le cadre qui leur permet de jouir d'aménités, d'équipements et de services. Ces différents aspects seront évoqués ultérieurement, néanmoins, la thèse consacra de nombreuses pages à la thématique ségrégationniste, notamment raciale, car elle fut un facteur important dans la territorialisation progressive de l'habiter.

## ***0.4. Organisation et direction du propos***

Le plan s'organise tout simplement en trois parties, chacune d'entre elle étant consacrée à l'un des trois contextes, à savoir les Etats-Unis d'Amérique, puis le Brésil et enfin l'Afrique du Sud. Une synthèse finale viendra clore ce travail.

Sans doute est-il nécessaire également de revenir rapidement sur les différents objectifs du travail. L'ambition première est de retracer dans les grandes lignes le cheminement historique d'une territorialisation habitante au sein des trois sociétés sélectionnées. Une attention toute particulière sera portée à la chronologie du processus, offrant ainsi de déterminer quelles sont les phases historiques ayant vu les acteurs du monde habitant ambitionner plus de contrôle sur l'environnement de résidence. Il est en outre volonté d'inscrire cette étude diachronique de la territorialisation habitante dans une longue histoire des rapports sociaux et spatiaux. Derrière une telle démarche, réside l'idée d'apporter des éléments de compréhension quant au sens de l'habiter contemporain, notamment dans un contexte d'ouverture, de démocratisation des sociétés ou encore d'égalisation des conditions.

En revanche, il n'est aucunement la prétention d'expliquer intégralement les dynamiques habitantes. L'intention est plutôt de révéler l'une des facettes de l'habiter contemporain et d'éclairer ainsi certaines de ses évolutions.

# **1. États-Unis d'Amérique**



Les Etats-Unis d'Amérique constituent un terrain d'étude particulièrement approprié pour explorer le dynamisme habitant contemporain. Cela s'explique entre autres par une longue histoire et une tendance récurrente à privilégier l'échelon local. L'aspect pionnier ainsi qu'une dimension religieuse prononcée chez les premiers colons auront contribué à l'affirmation d'une vie communautaire. A de Tocqueville (1835 & 1840) a aussi pu décrire le goût marqué des américains pour l'association et une vie locale intense. Par crainte d'un pouvoir fortement centralisé, le système américain a traditionnellement légué un poids relativement important aux collectivités territoriales. « La démocratie doit commencer à la maison, et sa maison est la communauté de voisinage »<sup>9</sup> soutint J. Dewey, (1984 : 368) pour qui un jeu politique détaché de l'échelon local mènerait à une perte de l'esprit citoyen. Et la conviction du bien-fondé d'une *grassroots democracy*, faisant des peuplements de taille restreinte le moteur de la vie politique, a largement marqué l'espace, la législation et les mentalités américaines. Il n'est donc pas étonnant de constater un réel dynamisme à l'échelon habitant, une capacité chez les riverains à se réunir pour définir de manière commune la qualité du cadre de vie.

L'habiter américain a en outre été amplement investi de valeurs. Progressivement, lui a été décerné un cadre idéal que serait la suburb américaine. Cet environnement pastoral répondait à des préoccupations philosophiques et religieuses, en l'occurrence au transcendantalisme et à une interprétation du protestantisme, mais également à une manière de considérer la femme. Au dix-neuvième siècle, se développa notamment toute une pensée faisant de la maison un lieu de piété et de pureté, largement tourné vers la figure féminine, elle-même porteuse de ces valeurs. Et le cadre suburbain, de par ses qualités naturelles, était censé garantir les conditions favorables à l'épanouissement de la famille, en particulier à une éducation saine des enfants. (Jackson, 1985 ; Ghorra-Gobin, 1993 & 1997) La demeure gagnait ainsi une teneur nouvelle, mais le cadre dans lequel celle-ci s'inscrivait importait également. Cela explique sans doute en partie l'intérêt que peuvent porter les foyers américains contemporains aux alentours du domicile.

Enfin, l'importance attribuée à la propriété privée dans la société américaine et la liberté qu'elle permet expliquent très certainement une partie des dynamiques habitantes qui seront exposées par la suite. Bien souvent, celle-là offre des libertés d'action qui seraient interdites

---

<sup>9</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Democracy must begin at home, and its home is the neighborly community.* »

aux pouvoirs publics. (McKenzie, 1994) Il n'est pas étonnant de voir tout un pan de la vie locale se développer alors dans ce cadre privé.

## ***1.1. De l'émancipation à la ségrégation***

Malgré les interventions d'illustres hommes de l'époque tels Thomas Paine, probablement influencé par le quakerisme de son père, ou Benjamin Franklin, ayant lui-même affranchi sa main d'œuvre servile, la Révolution américaine ne fut pas abolition de l'esclavage. La période a cependant encouragé la plupart des Etats du Nord à en prohiber la pratique dans les décennies qui suivirent. Parfois, il ne s'agissait que d'une prohibition ou d'une surimposition du négoce d'esclaves. En revanche, il aura fallu attendre la fin de la Guerre de Sécession (1861-1865) et la victoire des États de l'Union nordiste sur les États confédérés sudistes, alors anti-abolitionnistes, pour que soit voté en 1865 le treizième amendement. Celui-ci signait la fin du système esclavagiste dans l'intégralité du pays.

Il est volonté d'exposer brièvement, en cette partie, l'organisation de la ville américaine, plus particulièrement sudiste, sous période esclavagiste. L'urbain présentait alors une relative mixité spatiale. En revanche, après abolition, les rapports entre êtres changeraient de manière radicale, notamment après évolution dans le champ racial. A terme, ce furent également les possibilités de coexistence dans l'espace qui s'altérèrent. Cette phase historique serait cruciale car elle allait induire une nouvelle manière de considérer l'habiter et le rapport de celui-ci avec la ville. Avec la disparition du travail esclavagiste et les évolutions économiques, il y aurait certes une dissociation progressive entre fonction productive et fonction résidentielle, ce qui entraînerait des modifications. Mais ce n'était pas seulement cela qui changeait. La ville évoluait, les représentations sociales et imaginaires également. L'habiter se repenserait alors par rapport à celle-ci et à la nouvelle imagerie qu'elle propageait.



### ***1.1.1. La mixité urbaine en société esclavagiste***

Très longtemps, l'historiographie américaine a sous-estimé la présence esclave en milieu urbain. Il y a plusieurs raisons à cela. Une telle main d'œuvre, généralement peu qualifiée, satisfaisait tout particulièrement les besoins du monde agricole. Il se trouvait notamment de fortes concentrations d'esclaves dans les plantations de canne à sucre, de tabac, de riz et surtout de coton. L'économie rurale dépendait ainsi largement de cette force de travail. De plus, alors que le système esclavagiste avait été progressivement aboli dans le nord du pays, il perdura dans le sud, une région au sein de laquelle les villes demeuraient plus rares et réduites en taille, à cette période. (Cell, 1992 : 132) Pour ces différentes raisons, les historiens ont longtemps canalisé leur attention sur l'emploi et la vie des esclaves en milieu rural. Toutefois, cela ne signifiait pas l'absence de ceux-là dans les villes. R. Wade, qui fut le premier à examiner en détails la présence des esclaves en milieu urbain, a pu estimer que ceux-là représentaient environ 20 % de la démographie des villes du Sud en 1820.<sup>10</sup> (Wade, 1964 : 3) Charleston, par exemple, localisée en Caroline du Sud, était habitée par plus de noirs que de blancs, bien que ceux-là ne fussent pas tous liés à un maître. Généralement, ces populations noires travaillaient dans les commerces, les ateliers, ou à la construction des routes et infrastructures urbaines, quand les femmes étaient surtout affectées à des tâches domestiques.

Une telle présence esclave en milieu urbain impliquait une relative cohabitation, forcée par les caractéristiques urbaines. R. Wade put décrire le défi spatial que cela constituait dans les villes du Sud. « Une population dense, des pâtés de maisons de taille limitée, et des valeurs foncières relativement élevées rendaient incompatible l'organisation de la plantation. Plutôt qu'un alignement de cabanons implantés derrière la demeure principale, les villes produisirent un système plus compact, fixant les logements noirs sur la même parcelle que la résidence du propriétaire. Les bâtiments étaient en effet souvent adjacents, ou quelques mètres tout au plus séparaient les demeures du maître et de l'esclave. Si la priorité dans les aires rurales était à la mise à distance des esclaves, les conditions plus contraignantes de la ville induisaient la proximité. [...] Là, des centaines de gens, noirs et blancs, avaient à cohabiter dans chaque pâté de maisons. En outre, ils devaient être disposés de telle manière que la distance sociale

---

<sup>10</sup> Etaient considérés comme Etats du Sud : l'Alabama, l'Arkansas, le Delaware, la Floride, la Géorgie, le Kentucky, la Louisiane, le Maryland, le Mississippi, la Caroline du Nord, la Caroline du Sud, le Tennessee, le Texas, la Virginia, et le Missouri.

entre les races soit maintenue, même dans des conditions de forte contiguïté physique. »<sup>11</sup> (Wade, 1964 : 55) Les terrains sur lesquels résidaient maîtres et esclaves ne faisaient généralement pas plus de quinze mètres sur quarante-cinq mètres, avec notamment une densité de population spécialement élevée et une qualité de vie spartiate dans le bâtiment destiné à la résidence des esclaves. La hiérarchie et la distinction spécifiques à l'ordre esclavagiste devaient alors s'organiser dans une forte promiscuité spatiale.

Cette proximité géographique et cet accès à la vie urbaine n'étaient cependant pas sans modifier, voire déstabiliser, le système esclavagiste. Ainsi put l'écrire F. Douglass, après avoir lui-même fuit l'autorité de son maître : « Un esclave en ville est presque un homme libre, comparé à un esclave en plantation. »<sup>12</sup> (Douglass, [1845] 1997 : 50) Au sein des agglomérations, les esclaves avaient, pour la plupart, la possibilité de côtoyer dans leur quotidien des noirs libres ou même des blancs, de conditions plus modestes et avec lesquels les relations hiérarchiques n'étaient pas aussi appuyées. Certains saloons, tripots et bordels, notamment à la Nouvelle-Orléans, constituaient parfois des lieux propices à cette sociabilité cosmopolite. (Cell, 1992 : 132) En outre, les esclaves qui travaillaient comme domestiques pouvaient prendre connaissance des critiques grandissantes du système esclavagiste, émises depuis le nord du pays notamment, par le biais des journaux dont ils savaient parfois lire les titres ou au travers des discussions s'immisçant jusque dans les salons de leurs maîtres. La tournure prise par le débat ne faisait qu'inciter les assujettis à faire pression pour obtenir un peu plus de laxisme de la part de leurs maîtres, quand ce n'était pas la fugue ou la mutinerie. Et s'il existait des systèmes de surveillance et de répression instaurés dans les villes pour retrouver l'autorité perdue, ceux-ci furent plus le constat d'une déliquescence que le signe d'un réel retour à l'ordre. (Wade, 1964 : 209)

Entre les deux recensements de 1820 et 1860, fut constatée une importante réduction du nombre d'esclaves dans les villes du Sud. Leur proportion dans la démographie urbaine chuta

---

<sup>11</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A dense population, town lots of limited size, and relatively high land values all precluded the arrangement of the plantation. Instead of cabins strung together in a colony well beyond the big house, cities produced a more compact system with Negro quarters located on the same plot as the owner's residence. Indeed, the buildings were often adjacent, or at most a few yards separated the abodes of master and bondsman. If the urge in rural areas was to keep the slaves at a distance, the enforced conditions of the city induced proximity. [...] There, hundreds of people, black and white had to be fitted into every block. Furthermore they had to be placed in such a way that social distance between the races was maintained even under conditions of close physical proximity.* »

<sup>12</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A city slave is almost a freeman, compared with a slave on the plantation.* »

de 22 % à 10 %, la baisse ayant été d'autant plus forte au cours des années 1850. Certains historiens y virent une prise de conscience chez les maîtres du caractère non conciliable de l'institution esclavagiste avec l'environnement urbain. (Wade, 1964 : 243) Toutefois, cette interprétation est à modérer. Dans une théorie alternative, D. Goldin (1976) soutient que l'esclavage urbain aurait surtout diminué en raison d'une forte demande de main d'œuvre dans les plantations durant la décennie en question. Cette seconde explication fut d'ailleurs corroborée par des travaux révélant le prix élevé des esclaves en 1860. (Engerman et alii, 2006) Néanmoins, malgré le déplacement de cette main d'œuvre vers les plantations et donc une raréfaction de celle-ci dans les villes du Sud, la population noire avait déjà largement intégré les agglomérations. En 1860, 28 % des noirs libres du Sud étaient urbains. Ces chiffres sont certes à relativiser, car à cette période seulement 10 % de la population noire était libre. Cette proportion demeurait à peu près toujours la même dans le pays depuis la seconde moitié du dix-huitième siècle. Cependant, en combinant cette population libre aux esclaves, environ 17 % de la démographie des villes du Sud était noire en 1860, soit un an avant que n'éclate la guerre de Sécession. (Wade : 1964 : 243)<sup>13</sup>

### ***1.1.2. La hiérarchie par la race***

Suite à la victoire remportée par l'Union nordiste sur la Confédération sudiste lors de la guerre de Sécession, fut adopté en 1865 le XIII<sup>ème</sup> amendement. Celui-ci mettait un terme au système esclavagiste sur l'ensemble du pays. C'est précisément à cette période, alors même que les populations affranchies auraient pu aspirer à une plus grande liberté et une plus grande égalité que la société se verrouilla, notamment sur le plan racial. Cela ne signifie pas que ce critère était inexistant auparavant, mais qu'il allait en revanche devenir déterminant dans la hiérarchisation de la société. Jusqu'à lors, la condition de l'esclave avait très largement assuré la suprématie de la population blanche, bien que des noirs libres fussent aussi propriétaires d'une telle main d'œuvre et que à l'inverse nombre de blancs en fussent dépourvus. La race allait fait perdurer sous une autre forme une domination qui venait d'être fragilisée suite à

---

<sup>13</sup> Ces 17 % en 1860 révélaient cependant une diminution par rapport aux 37 % de noirs dans la constitution démographique des villes du Sud en 1820. Cela s'explique, ainsi que mentionné précédemment, par le déplacement d'une large proportion d'esclaves dans les plantations. (Wade, 1964 : 243)

l'émancipation des esclaves. Ainsi, la période se révélait contradictoire avec la reconnaissance de nouveaux droits pour les populations noires, récemment affranchie dans la majorité des cas, mais également l'apparition ou le renforcement de barrières raciales.

En 1870, le Congrès ratifia le XV<sup>ème</sup> amendement, interdisant la discrimination dans le vote pour des questions raciales ou d'ancienne condition de servitude.<sup>14</sup> En 1871, fut voté le *Ku Klux Klan Act* afin de protéger les citoyens noirs, notamment contre les actions racistes que pouvaient mener l'organisation suprématiste blanche fondée en 1866, soit un an après l'abolition. Et surtout, en 1875, le Congrès promulgua le *Civil Right Act*, une loi sur les droits civiques, censé assurer l'égalité de tous les citoyens. Les populations désentravées par ces nouvelles législations purent voter durant deux décennies avant que les élites sudistes ne se soient efforcées à restaurer l'ordre antécédent. (Tuck, 2007) Car d'un autre côté, dans les municipalités ou Etats du Sud furent peu à peu adoptées des dispositions légales qui visaient à ségréger racialement la société. Celles-ci, surnommées lois *Jim Crow*,<sup>15</sup> s'accompagnaient de règles plus informelles, sociales et économiques, subordonnant les noirs et codifiant les rapports entre les races. Ce vaste système légal, qui instaurait une séparation physique entre noirs et blancs en de nombreux espaces et infrastructures publics, notamment dans les écoles et transports en commun, fut avalisé par la Cour Suprême des États-Unis en 1896, dans le cadre de l'affaire *Plessy v. Ferguson*.<sup>16</sup> Dans son arrêt, l'instance jugea constitutionnelle la doctrine *separate but equal*, c'est-à-dire « séparés mais égaux ». Dans les faits, l'égalité qui était prévue par la loi n'existait pas.

La mise en place progressive de ce régime *Jim Crow* n'aurait pas directement induit de ségrégation résidentielle, estiment D. Massey et N. Denton. (1995 : 44) Peut-être même faut-il davantage y voir un cadre qui justement ne la rendait pas nécessaire dans l'esprit des sudistes blancs. Ce contexte légal suffisait à garantir la suprématie blanche, c'est-à-dire une distance hiérarchique entre le blanc et le noir. La situation n'appelait donc pas à l'instauration d'une

---

<sup>14</sup> Ce texte ne concernait alors que la population masculine, puisque les femmes n'obtinrent le droit de vote aux États-Unis d'Amérique qu'en 1920.

<sup>15</sup> Cette dénomination provenait d'une chanson dansée, intitulée *Jumping Jim Crow* et créée en 1828 par Thomas Dartmouth "Daddy" Rice. Cet acteur itinérant, pour interpréter le personnage noir évoqué dans les textes se maquillait tout en jouant fortement sur les stéréotypes.

<sup>16</sup> Homer Plessy était entré dans un compartiment réservé aux blancs dans l'intention justement de faire porter la question devant les tribunaux et de remettre en cause la législation existante. Il avait pris soin de faire savoir aux officiels de la société de chemin de fer qu'il était noir, malgré son apparence blanche. Seul un de ses arrière-grands-parents était noir. Cependant, selon la législation de Louisiane, où se déroula la scène, le fait d'avoir un ancêtre noir suffisait à caractériser le citoyen comme tel.

distanciation dans l'espace. (Wilson, 1980) D'ailleurs, une analyse statistique menée à partir de données provenant du recensement de 1890 confirme que la ségrégation était déjà plus forte dans les grandes villes du Nord-Est et du Midwest que dans celles du Sud et de l'Ouest. (Cutler et alii, 1999) D. Blakely et N. Denton (1995 : 38) soutiennent que l'emploi était alors bien plus sensible à la discrimination que le logement. Ainsi, spatialement, la ville du Sud demeurait un environnement au sein duquel se côtoyaient assez largement les différentes populations. Cela ne signifiait pas pour autant que les relations fussent des plus apaisées.

A la même période, les violences commises envers les populations noires se multipliaient et se radicalisaient. Au total, quelques 2500 lynchages à leur encontre furent répertoriés dans le Sud entre 1885 et 1903. Assez fréquemment, cette violence venait punir ceux qui avaient osé enfreindre les frontières de la spatialité blanche. Notamment, les premières cibles de tels châtiments furent les hommes noirs accusés d'avoir entretenu avec la gente féminine blanche des contacts trop rapprochés. Afin de marquer l'inviolabilité du corps et de la peau de la femme blanche, il était jugé nécessaire par les suprématistes blancs de déployer une violence extrême. (Smith, 2006a : 58-60) La peine corporelle était une manière de faire respecter la distance entre les races et les territorialités à ne pas profaner. Ce recours intense au lynchage en période post-abolitionniste marquait incontestablement un durcissement dans la relation entre noirs et blancs et la volonté de réintroduire une hiérarchie alternative à celle qui existait en temps esclavagistes.

Enfin, il apparaît un autre champ de par lequel fut instaurée de la distance entre le blanc et le noir. Il s'agit du sensoriel. Ainsi qu'a pu le développer l'historien M. Smith, (2006b) « les ségrégationnistes post-guerre de Sécession ont fait dans la surenchère émotionnelle en matière de sensorialité raciale et ils l'ont fait par l'usage d'un vocabulaire hérité de leurs aïeux coloniaux et d'avant-guerre. Tout comme les possesseurs d'esclaves, les ségrégationnistes répandirent des stéréotypes raciaux de nature sensorielle, mais avec une fréquence, une intensité et une insistance plutôt supérieures. La définition visuelle de la race, chaque fois plus instable, amena les sudistes blancs à se cramponner fermement à ce qu'ils croyaient être des moyens sûrs pour fixer, ancrer et identifier l'essence noire au travers de leurs sens non visuels. »<sup>17</sup> Il y avait ainsi dans cette stigmatisation sensorielle élargie du noir une recherche

---

<sup>17</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *postbellum segregationists did up the emotional ante when it came to sensing race and they did so using a vocabulary they inherited from their colonial and antebellum forebears. Like slaveholders, segregationists still deployed sensory racial*

de distinction et de distance. L'essence noire, associée aux odeurs, aux bruits, à la saleté, n'attaquait plus seulement l'œil blanc, mais son paysage sensoriel étendu. Une fois réduite la portée du sens visuel, le dégoût raciste devenait moins réfléchi, plus viscéral.

Cette dimension sensorielle s'avère cruciale pour saisir les relations qui se jouèrent dans l'espace à partir de cette période. Car toutes les formes de racisme n'impliquent pas forcément une ségrégation. (Cell, 1992 : 176) Or cette évolution dans le champ sensoriel invitait à plus de distance, physique cette fois-ci, entre populations. Il s'agissait d'une première phase dans la transition d'un jeu de relations verticales à un jeu de relations horizontales, ou autrement dit dans le passage d'un ordre dans lequel le maître affirme clairement son autorité sur ses subordonnées à un ordre au sein duquel la distance spatiale entre populations s'avère nécessaire pour assurer une distinction. M. Smith (2006a : 60-62) décrit notamment comment durant les deux dernières décennies du dix-neuvième siècle les préexistantes première et seconde classes des compagnies ferroviaires se constituèrent en deux environnements sensoriels dissemblables. Quand un noir accédait à la première classe, des protestations blanches lui faisaient comprendre que sa place était ailleurs, avec les fumeurs notamment, dans les compartiments au moindre confort. Il était notamment inconcevable, pour les esprits de l'époque qu'il puisse s'insérer dans l'environnement sensoriel au sein duquel étaient les dames de la haute société. La figure féminine, surtout de ce rang, devait être préservée d'une telle nuisance.

### ***1.1.3. Vers la ségrégation de l'espace***

Dès 1903, dans son ouvrage intitulé *The Souls of Black Folk*, l'historien et sociologue américain W.E.B. Du Bois estimait que « le problème du vingtième siècle [serait] le problème de la ligne de couleur. »<sup>18</sup> Il avait vu juste, estimant par là que la question raciale discriminerait fortement les populations. Cette même ligne de couleur allait aussi

---

*stereotypes, but with rather greater frequency, intensity, and urgency. The increasingly visual instability of race meant that white southerners had to rely heavily on what they believed were reliable ways to fix, anchor, and identify blackness through their non visual senses. »*

<sup>18</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The problem of the twentieth century is the problem of the color-line.* »

profondément marquer la géographie des villes américaines. Pourtant, lors des dernières décennies du dix-neuvième siècle, le paysage urbain n'était pas particulièrement ségrégué. D. Massey & N. Denton (1995 : 44) dépeignent pour les villes du Sud de cette période un modèle peu ségrégué. Alors que les familles blanches possédaient des maisons plus imposantes le long des avenues, les rues orthogonales à celles-ci étaient lieux de résidence des serviteurs et employés. Même en des villes autrefois fortement marquées par les relations entre maîtres et esclaves telles que la Nouvelle-Orléans ou Savannah, il existait des contacts nombreux entre populations noires et blanches. Cette description correspond assez largement aux différents travaux statistiques qui se sont basés sur les données fournies par le recensement de 1890 et qui établissent que les villes américaines, du Nord ou du Sud, n'étaient alors pas spécifiquement clivées par des délimitations raciales. A cette date, une ville toutefois, Norfolk en Virginie, aurait abrité un ghetto noir. (Cutler et alii, 1999 : 455) Les travaux statistiques de D. Massey et N. Denton (1995 : 39) ne révèlent en revanche l'existence d'aucun ghetto pour le dix-neuvième siècle. D. Frankel (2004) précise, analyse des indices de dissimilarité à l'appui,<sup>19</sup> que la répartition des populations noires et blanches présentait des dissymétries à une autre échelle. Dans les Etats du Sud, il existait une inégale répartition des résidents noirs, non pas entre les quartiers urbains, mais entre les régions, et en particulier entre les noyaux urbains. La disparate implantation des foyers d'emploi acceptant la main d'œuvre noire, souvent peu qualifiée, pourrait expliquer un tel phénomène.

L'intervalle 1890-1940 aura connu la naissance du ghetto. Alors qu'en 1890 il n'en existait pas, ou peut-être un à Norfolk selon les différentes études statistiques, ils s'avérèrent être cinquante-cinq sur le territoire américain en 1940. (Cutler et alii, 1999)<sup>20</sup> Nombreux sont les auteurs à avoir établi une relation entre la ghettoïsation et les migrations massives qui ont métamorphosé les villes du pays. Ce furent respectivement 525.000 et 877.000 noirs qui

---

<sup>19</sup> L'indice de dissimilarité est un des outils les plus utilisés pour jauger de l'intensité d'une ségrégation entre populations distinctes. Il « chiffre la répartition équitable des Noirs et des Blancs dans les différents quartiers des villes. L'équité est définie par rapport à la composition raciale de la ville dans sa globalité. Si 10 % des habitants d'une ville sont noirs, une répartition équitable voudrait que 10 % des habitants de chaque quartier soient noirs et 90 % blancs. Ainsi, si un quartier est à 20 % noir, 10 % des habitants devraient déménager et s'établir là où la population noire est inférieure à 10 % afin de rétablir l'équité de la configuration résidentielle. L'indice de dissimilarité indique le pourcentage de Noirs qui devraient déménager afin de parvenir à un modèle résidentiel « normal », où chaque quartier reproduirait la composition raciale de la ville tout entière. » (Massey & Denton, 1995 : 39) Ainsi, plus l'indice est élevé, plus la ségrégation est établie.

<sup>20</sup> Pour ces auteurs, une aire résidentielle doit être considérée comme ghetto lorsque celle-ci cumule un indice de dissimilarité supérieur à 0,6 (pour obtenir la situation idéale d'égale distribution, 60 % des habitants d'une même minorité auraient à déménager et à s'établir dans les secteurs de recensement où la proportion démographique de cette même minorité est inférieure à celle de la ville dans son ensemble) et un indice d'isolement supérieur à 0,3 (pour un membre d'une minorité, c'est en moyenne 30 % de la population résidant dans son secteur de recensement qui appartient à la même minorité).



quittèrent les campagnes, et villes également, du sud du pays durant les années 1910 et 1920. (Massey & Denton, 1995 : 48) Le processus fut brutal car, en 1900, seulement 4,3 % des noirs nés dans le Sud vivaient hors de celui-ci. Les migrations noires avaient été numériquement négligeables dans les premières décennies ayant suivi la guerre de Sécession. (Collins, 1997 : 607, cité par Frankel, 2004) Mais, quitter le Sud pour d'autres contrées semblait déjà être une idée dans l'air du temps : « face à l'ampleur des persécutions dans le Sud, les Noirs convoquèrent une Convention nationale à La Nouvelle-Orléans en décembre 1875. C'est là que nombre d'entre eux prirent la décision d'émigrer, qui vers le Nord, qui vers l'Ouest du pays, qui au Libéria en Afrique occidentale. » (Clary, 2002 : 78, mentionnant Franklin, 1984 : 130-141) D'aucuns établissent une corrélation entre les violences commises à l'encontre des noirs dans le Sud et les migrations de cette population vers le nord. Ainsi, S. Tolnay et E. Beck (1992) analysent les remontées noires vers des contrées plus septentrionales, au cours des décennies 1910 et 1920, comme une conséquence de l'augmentation des lynchages sudistes, d'autant plus qu'il existerait une relation entre la localisation de ces exactions racistes et l'origine géographique des candidats au départ. Les journaux noirs des villes du nord du pays comme le *Chicago Defender* encourageaient d'ailleurs leurs lecteurs sudistes à fuir la menace. (Massey & Denton, 1995 : 48)

L'arrivée massive des noirs dans les villes du Nord suscita des réactions particulièrement extrêmes. Les populations ouvrières blanches prirent peur, et cela d'autant plus après la Crise économique de 1929, de la concurrence que pouvaient représenter ces nombreux migrants sudistes, peu qualifiés et acceptant de travailler pour un maigre salaire. Depuis longtemps déjà, il existait une tension entre, d'un côté, ouvriers et travailleurs blancs et, de l'autre, les noirs, libres ou esclaves. W.E.B. Du Bois (1935) rapporta les conflits et émeutes qui opposèrent au cours du dix-neuvième siècle ces deux forces de travail. La lutte pour l'emploi, précise l'auteur, favorisa la pénétration des idées racistes chez les ouvriers blancs. Les deux premières décennies du vingtième siècle furent marquées par une recrudescence des conflits raciaux. « L'une après l'autre, les villes du Nord connurent des émeutes communautaires entre 1900 et 1920, à la veille de l'arrivée massive des Noirs. Une émeute raciale secoua New York en 1900, Evansville en Indiana en 1903, Springfield en Illinois en 1908, Saint Louis Est en Illinois en 1917 et Chicago en 1919. » (Massey & Denton, 1995 : 49) Que ce fût en termes sociaux ou spatiaux, les rapports entre communautés se radicalisaient. En outre, ces tensions apparaissaient dans un contexte de grandes migrations internationales, à destination des États-Unis. Le pays accueillit de nombreuses populations européennes sur la côte est, et asiatiques



sur la côte ouest, avant que l'*Immigration Act* de 1924 ne viennent restreindre les afflux par une politique de quotas. Le quartier ethnique était le point de retombée pour ces migrants ayant traversé les océans. Celui-ci différait néanmoins du ghetto, étant davantage une étape transitoire pour le néo-arrivant avant que celui-ci ou sa progéniture ne le quitte. (Massey & Denton, 1995 : 53-54) En quelques décennies seulement, les villes américaines, notamment dans le nord, se clivèrent fortement, entre ghettos, quartiers ethniques et aires que se réservaient les populations blanches dites WASP (*White Anglo-Saxon Protestant*).

## ***1.2. La ségrégation par l'habiter***

A partir de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, se structurerait un habiter façonné très largement contre la ville. Il ne s'agissait pas seulement d'une réorganisation au sein des foyers. Le cadre habitant, le contexte dans lequel s'inscrit la demeure, allait devenir un champ de préoccupations tout particulier. Diverses raisons peuvent expliquer cette polarisation sur l'entour du domicile. L'une d'entre elle est la dimension ségrégative. Alors que les villes de la période pré-abolitionniste avaient toléré une présence relativement large et fortement contiguë de populations noires, et pas seulement esclaves, une telle coexistence vint à être considérée malsaine chez les résidants blancs. Sans une hiérarchie solidement ancrée dans les statuts, comme cela était le cas avant abolition, devenait nécessaire une distinction dans l'espace. Qui plus est, la ville américaine, quelles que soit les régions du pays, allait se diversifier. Après émancipation, les anciens esclaves vinrent en nombre dans les villes, sudistes dans un premier temps. En outre, les migrations internationales allaient également bouleverser la démographie des villes, essentiellement du Nord-Est mais aussi de la côté Pacifique.

Cette préoccupation chez les populations blanches, face à un urbain changeant, allait se traduire par un investissement habitant. Il y eut d'abord la recherche d'un détachement, d'une certaine mise à distance de la ville et de ses éléments jugés nuisibles, à travers notamment une quête suburbaine mais également à travers l'affirmation d'un contrôle sur le cadre de vie. Et c'est notamment la réglementation, publique ou privée, qui offrirait la possibilité d'une telle domestication. L'échelon habitant allait progressivement s'institutionnaliser et s'offrir par la même la possibilité d'une maîtrise, face aux menaces extérieures mais aussi aux décisions et comportements de riverains qui auraient pu s'avérer préjudiciables à l'ensemble. L'expression du collectif s'imposerait à l'individu.

### ***1.2.1. La suburb ou la possibilité d'une ville***

La suburb est hautement symbolique puisqu'elle représente une adaptation du fait urbain aux valeurs américaines traditionnelles. (Ghorra-Gobin, 1993 ; 1997) Alors que la ville était initialement considérée comme un cadre protecteur et nécessaire face à un environnement hostile, la Révolution américaine aura été l'occasion d'un renversement de l'imaginaire spatial. En opposition à une Angleterre urbaine de laquelle ils venaient de se défaire, un certain nombre de penseurs et Pères fondateurs de la nouvelle Nation idéalisèrent le monde rural, lui attribuant des valeurs d'intégrité. Thomas Jefferson notamment estimait la république de son pays bien plus durable que les antiques tentatives grecques et romaines en raison de sa population fermière à la fois indépendante, morale et patriotique. (Danbom, 1996 : 16) Le transcendantalisme et le protestantisme américain ne furent pas étrangers non plus à l'éloge de la nature et du rural qui parcourut et qui structure encore cette société. (Ghorra-Gobin, 1997) Lors du dix-neuvième siècle, l'éloge du monde agraire se tint de plus en plus en réponse à une ville qui commençait à s'industrialiser. Et en parallèle à un urbain inadapte aux nouvelles exigences productives, la démographie des villes se transformait également : « Sous les apparences de l'agrarianisme<sup>21</sup> du XIXème siècle résidait l'idée que la campagne représentait l'Amérique vraie, alors que les villes, de plus en plus dominées par les immigrants aux langues, coutumes et religions étrangères, ne l'étaient pas. Ainsi, les tendances ethniques et raciales qui constituent encore un sous-thème obscur de l'agrarianisme faisaient leur première apparition. »<sup>22</sup> (Danbom, 1996 : 16)

La nature était alors devenue un construit social célébré non plus seulement pour sa réalité concrète, mais aussi comme une antinomie de l'urbain. Une telle dualisation de l'espace, entre le rural et l'urbain, l'intègre et le corrompu, ne pouvait que multiplier les aspirations à un « retour à la terre » qui, selon D.B. Danbom (1996 : 17), trouva de nombreux apôtres à la fin du dix-neuvième siècle. Ainsi, suite à cette redéfinition de la nature et de ses valeurs, mais

---

<sup>21</sup> L'agrarianisme est une philosophie sociale et politique à laquelle Thomas Jefferson contribua fortement. Elle se base essentiellement sur trois éléments. L'agriculture est le socle de l'économie ; le fermier est un homme auto-suffisant et donc indépendant ; la vie fermière est naturelle et donc bonne. (Dalecki, & Coughenour, 1992) C'est sur cette base agraire que devait reposer, pour Thomas Jefferson, la démocratie américaine. Au cours du dix-neuvième siècle, cette philosophie se développa plus largement en opposition à la vie urbaine.

<sup>22</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *beneath the surface of 19th-century agrarianism was the sense that the countryside represented the true America, while the cities, increasingly dominated by immigrants with alien languages, customs, and religions, did not. Thus, the ethnic and racial biases that continue to contribute a dark subtheme to agrarianism made their first appearance.* »

également comme esquivé à des villes-centres qui peinaient à s'adapter aux mutations économiques (industrialisation) et sociodémographiques (arrivée massive de migrants), fut entamé un processus de peuplement de la banlieue par les strates sociales supérieures dès la seconde moitié du dix-neuvième siècle. (Jackson, 1985) Le pourcentage de la population urbaine américaine résidant en ville-centre passa de 77 % à 63 % entre 1900 et 1940. (Ghorra-Gobin, 1998 : 25) Plus marquant peut-être encore est le fait qu'un tiers de la population des agglomérations du pays était suburbaine en 1940. (Massey & Denton, 1995 : 68) Ces statistiques combinées aux précédentes explications de D.B. Danbom et K.T. Jackson invitent à concevoir la relation entre urbanisation et périurbanisation fonctionnant de la sorte : plus la ville croît, intégrant notamment des entrants aux profils disparates, plus la périphérie tend elle-même à se constituer en un espace de réaction pour des populations perturbées par les mutations spatiales radicales que connut l'espace américain du début du vingtième siècle. Bien évidemment, les problèmes matériels, écologiques ou encore hygiéniques que connurent les villes-centres encouragèrent nombre d'urbains à déménager en périphérie. Mais l'idéologie ruraliste aurait aussi offert aux populations blanches, WASP essentiellement, de réinstaurer des frontières sociales et/ou raciales parfois devenues ténues dans le réel. La suburb ne doit donc être pensée comme une simple excroissance urbaine : elle serait aussi et avant tout le fruit d'une volonté, même si non nécessairement consciente, de réordonnement de l'espace. Il n'est d'ailleurs peut-être pas étonnant qu'une telle entreprise se soit très largement nourrie de références aux fondateurs politiques et intellectuels de la Nation américaine : une exhortation à l'ordre ancien, à un socle de valeurs traditionnelles, à une Amérique des origines put apparaître sécurisante pour des citoyens principalement WASP ayant vu la société se reconstruire de manière moins explicitement hiérarchisée. La famille, construit social particulièrement chéri par les Pères de la Nation, fut une valeur de repli spécialement mise en avant.

Le développement suburbain fut permis de manière accélérée au cours du dix-neuvième siècle par une dynamique d'innovations dans le domaine des transports. L'introduction de l'omnibus, du chemin de fer, de la vapeur et du tramway allaient permettre de concrétiser les nouvelles aspirations pastorales, et donc excentrées par rapport à la ville. C'est notamment là que la demeure pourrait se constituer en un milieu propice à la famille. De par ses dispositions naturelles, que les architectes et aménageurs ne feraient que révéler, le contexte suburbain offrait les conditions jugées favorables à l'établissement d'un foyer. C'est tout spécialement la figure féminine qui trouverait dans cette nouvelle domesticité un cadre lui revenant, au sein

duquel éduquer les enfants de la manière alors estimée la plus saine. (Jackson, 1985 : 47-52 ; Ghorra-Gobin, 1993 : 153) Plus que jamais, la femme était à protéger car elle était considérée comme porteuse de vertus qu'un monde extérieur ne devait altérer. Là encore, l'univers urbain était perçu comme menaçant, impropre à une telle conception de la féminité. Cette construction sociale de la suburb révélait déjà une certaine prudence face à la ville et expliquerait certaines stratégies habitantes usitées pour protéger le cadre de vie.

### ***1.2.2. Le zonage de l'espace à des fins habitantes***

Bien qu'il ait existé des signes avant-coureurs du zonage dans l'antiquité romaine ou dans les villes moyenâgeuses, l'intégration de ce dispositif par les instances municipales remonte à la fin du dix-neuvième siècle. J. Ruegg (2000) situe le renouveau du zonage en deux foyers distincts.<sup>23</sup> Côté européen, durant les années 1880 et 1890, les villes allemandes de Hambourg et Francfort/Main spécifièrent des zones au sein desquelles étaient attribuées, pour la première des deux, des hauteurs et densités constructibles limites et, pour la seconde, les activités autorisées, étant alors reconnues des zones polluantes, artisanales, résidentielles et mixtes.<sup>24</sup> Côté américain, et plus particulièrement californien, les municipalités de San Francisco et Modesto décidèrent, respectivement en 1880 et 1885, un zonage rudimentaire, ayant soumis « à autorisation préalable l'exploitation d'une blanchisserie implantée dans certains quartiers résidentiels. » (Ruegg, 2000 : 44) Une réglementation venait ainsi protéger le cadre de vie, et ce en prohibant localement les usages susceptibles de préjudicier l'ensemble du voisinage. En l'occurrence, l'activité de blanchisserie menaçait l'environnement local en raison de la saleté

---

<sup>23</sup> Déterminer précisément les origines géographiques de ce renouveau du zonage n'est pas chose évidente. Il sera vu ultérieurement, au travers des parties consacrées au Brésil et à l'Afrique du Sud, que différentes réglementations adoptées en ces contrées à la même période, ou même antérieurement, pourraient tout aussi bien être qualifiées de zonages, ou du moins de formes précurseurs en la matière.

<sup>24</sup> S. Fisch (1990 : 185) précise que « dans la forme rudimentaire d'un échelonnement des densités de construction, entre habitats groupé et individuel, le zonage existait déjà depuis les années 1870 (1874 à Budapest, 1878 à Dresde, 1879 à Erfurt). Adickes avait, en tant que maire, introduit une différenciation allant au-delà de ces deux uniques zones pour la première fois en 1884 à Altona, et ensuite en 1891 à Francfort/Main. » Altona était une ville proche de Hambourg, et devint l'un de ses arrondissements. Traduction germano-française personnelle dont voici l'extrait original : « *In der rudimentären Form einer Abstufung der Bebauungsdichte nach geschlossener und offener Bebauung gab es die Zonung schon seit den 1870er Jahren (1874 in Budapest, 1878 in Dresden, 1879 in Erfurt). Eine Differenzierung in mehr als nur diese beiden Zonen hatte Adickes erstmals 1884 als Oberbürgermeister in Altona und dann 1891 in Frankfurt/Main eingeführt.* »

des eaux rejetées, représentait aux yeux de certains riverains un inconfort visuel lorsque le linge était étendu, et causait également un risque d'incendies. Néanmoins, sous couvert de telles considérations, ces zonages dissimulaient une autre préoccupation. Au regard des autorisations accordées, le dispositif montrait une teneur discriminatoire d'un point de vue racial. Dans les deux villes, les Chinois, alors maîtres dans la blanchisserie, se voyaient refuser le droit d'ouvrir un établissement au sein des meilleurs quartiers résidentiels alors que les demandeurs caucasiens obtenaient satisfaction à leurs requêtes.<sup>25</sup> La Cour suprême condamna en 1886, dans l'affaire *Yick Wo v. Hopkins*, la ville de San Francisco en raison du caractère raciste de son zonage, sans n'avoir pu proscrire celui de la moins explicite et plus prudente ville de Modesto. Dans les faits, la décision rendue par la plus haute instance judiciaire du pays n'eut qu'une portée limitée.

Durant la décennie 1910, sous les pressions ségrégationnistes, Baltimore (Maryland), ainsi qu'une flopée de villes sudistes telles que Winston-Salem (Caroline du Nord), Birmingham (Alabama), Louisville (Kentucky), Atlanta (Géorgie), Saint-Louis (Missouri), Dallas (Texas), Richmond<sup>26</sup> et Norfolk (Virginie) établirent des zonages raciaux, à l'encontre des noirs. (Johnson, 1932 : 35-40, cité par McKenzie, 1994 : 67) En 1916, lors d'un référendum populaire, les électeurs de Saint-Louis votèrent aux deux tiers en faveur de telles mesures ségrégationnistes contre les populations afro-américaines. C'est en 1917, lors de l'affaire *Buchanan v. Warley*, que la Cour suprême estima le zonage racial de Louisville être anticonstitutionnel, condamnant ainsi les réglementations analogues qui sévissaient dans les autres municipalités. Différentes villes tentèrent néanmoins de réinstaurer ces réglementations discriminatoires, à l'exemple d'Atlanta en 1922, mais sans succès. L'inconstitutionnalité fut réaffirmée. (Cutler et alii, 1999)

Au-delà des préoccupations raciales ou ethniques, le zonage s'avérait certes être un outil très performant en terme de protection du cadre de vie puisque le propriétaire déjà établi

---

<sup>25</sup> Cette discrimination avait été décidée dans un climat tendu. L'ouest des Etats-Unis venait de connaître une forte immigration chinoise. Beaucoup d'entre eux étaient venus travailler dans la construction du réseau ferroviaire américain, d'autres pour chercher de l'or. Avec l'appauvrissement des filons, les tensions se firent plus vives. En 1882, le Congrès vota le *Chinese Exclusion Act*, qui visait à restreindre l'immigration chinoise : les travailleurs, qualifiés ou non, ainsi que les mineurs étaient interdits d'entrée aux États-Unis. En outre, les ressortissants chinois déjà présents sur le sol national ne pouvaient plus prétendre à l'obtention de la citoyenneté américaine.

<sup>26</sup> À Richmond, le caractère discriminatoire du zonage fut appuyé par l'argument selon lequel il n'était pas sain de faire cohabiter des populations qui n'avaient pas le « droit » de se métisser (Johnson, 1932 : 38, cité par McKenzie, 1994 : 68).

jouissait d'une préséance sur les éventuels arrivants, s'assurant de voir ceux-ci respecter les mêmes canons en matières architecturale et urbanistique. Mais cet aspect cachait néanmoins une teneur ségrégative, consciente ou non d'ailleurs. Puisque disposant d'une représentation électorale conséquente, une communauté résidentielle déjà implantée était à même d'imposer ses vues « élitaires, discriminatoires (exigences constructibles revenant à sélectionner les acheteurs potentiels) ou malthusiennes (refus d'une extension future de la communauté). » (Ruegg, 2000 : 53) Le zonage, même en l'absence de mentions explicites, fut fréquemment employé comme un outil offrant de déterminer l'identité sociale et économique des aires résidentielles. En de nombreuses municipalités, les ménages les plus modestes furent de fait interdits d'accès à la propriété, étant donné la spécification de densités maximales et de tailles de terrain minimales ne pouvant correspondre à leurs moyens financiers. Furent ainsi tenues à l'écart des zones réglementées de la sorte des populations susceptibles d'engendrer des effets néfastes sur la valeur des propriétés. (Body-Gendrot, in Massey & Denton, 1995 : iii)

Avant que ne fussent introduits les premiers zonages municipaux en fin de dix-neuvième siècle, l'usage des sols était déjà restreint, en quelque sorte, de par la *common law of nuisance* selon laquelle était autorisée l'exercice du droit de propriété sans restriction tant qu'il ne se constatait pas de nuisance pour les riverains. Par bien des aspects, le zonage s'inscrivait dans le prolongement de cette loi de nuisance, (Morrison, 1996 ; Ruegg, 2000 ; Patalano, 2001) les deux dispositifs réduisant notamment les risques d'usages indus et protégeant de la sorte les propriétés voisines. Néanmoins, et même si les premiers zonages appliqués dans le pays prohibaient le plus souvent des nuisances qui étaient également condamnables au regard de la loi préexistante, les deux dispositifs révélaient un esprit distinct puis des potentialités différentes. Tout d'abord, le zonage vint à déterminer explicitement les limites du secteur géographique concerné ainsi que les normes à respecter et usages autorisés, alors que les tribunaux eurent parfois des difficultés à déterminer si les motifs d'accusation constituaient effectivement des nuisances pour le ou les plaignants. (Morrison, 1996 : 276) Dans la ville de la fin du dix-neuvième siècle, notamment en raison de l'industrialisation et de la densification, faire appliquer cette législation sur les nuisances s'avérait de plus en plus difficile, étant donnée la compétition accrue entre les usages. Enfin, il apparut une différence de natures entre les deux dispositifs. La loi de nuisance était d'esprit plus libéral alors que le zonage s'appuierait essentiellement sur un pouvoir de police administrative, ou autrement dit sur l'autorité à réglementer dont disposent les gouvernements. (Freund, 1904, cité par Fischel,

2000 : 405) Toutefois, le cheminement fut compliqué pour les collectivités locales désireuses d'utiliser cet outil au titre de leur pouvoir de police.

Etant donné la potentialité fort restrictive du zonage, l'outil a quelquefois pu paraître dans le contexte états-unien être une atteinte à la propriété privée et par conséquent à la liberté individuelle, deux piliers essentiels de la mentalité américaine et qui sont d'ailleurs sacralisées par le droit constitutionnel. Dans les premiers temps, certaines cours de justice du pays eurent tendance à juger anticonstitutionnels les zonages lorsque ceux-ci soumettaient les propriétés à des restrictions sur des usages qui ne pouvaient être spécifiquement considérés comme des nuisances pour les terrains riverains. (Morrison, 1996 : 277-278) Autrement dit, le nouvel outil était accepté, de manière limitée, en ce qu'il permettait de fait appliquer les lois de nuisances plus simplement et souvent à moindre coût. Il s'est produit un tournant en 1926 avec le traitement par la Cour suprême de l'affaire *Village of Euclid v. Ambler Realty Co.* Une société immobilière avait porté plainte contre le très chique village d'Euclid, situé dans la banlieue de Cleveland et qui avait décidé un zonage fonctionnel afin de protéger sa nature résidentielle au sein d'un cadre suburbain menacé par la croissance industrielle. Pour la société plaignante, qui avait eu l'intention de profiter du développement industriel, cette réglementation foncière constituait un préjudice puisque la valeur de ses terrains aurait été dépréciée après son adoption. La plus haute instance judiciaire du pays trancha en faveur du village d'Euclid, estimant raisonnable l'extension du pouvoir de police administrative dont avait fait preuve la collectivité en instaurant son zonage. (Patalano, 2001)

Le zonage qui pouvait a priori apparaître comme une atteinte à la propriété privée fut au contraire un réducteur d'incertitudes, assurant sur le long terme les qualités que les résidents désiraient pour leur environnement résidentiel. Les acteurs du monde habitant furent les premiers bénéficiaires de cet outil de réglementation foncière, généralement au détriment d'autres fonctions et activités présentes en la ville. Evidemment, il faut également ajouter sur la liste des préjudiciés toutes les populations qui, sur motifs ethniques, raciaux ou sociaux, se sont vues restreindre l'accès aux espaces résidentiels par de tels dispositifs. Dès 1911, la *National Association of Real Estate Exchanges*,<sup>27</sup> principale fédération du secteur immobilier, avait apporté son soutien à un zonage venant protéger la propriété privée et sa valeur

---

<sup>27</sup> La *National Association of Real Estate Exchanges*, devint en 1916 la *National Association of Real Estate Boards* (citée ultérieurement), avant d'avoir opté en 1974 pour l'actuelle dénomination *National Association of Realtors*.



économique. (Ruegg, 2000 : 76) Ce mode de réglementation du foncier préservait donc les espaces habitants sur le plan fonctionnel, de par la prohibition d'activités qui auraient porté préjudices au cadre de vie. En outre, le zonage fournissait aussi la possibilité de spécifier la qualité physique de l'environnement, notamment la morphologie du bâti en interdisant par exemple les trop grandes densités et les buildings. Cette potentialité fut évidemment usitée dans le monde suburbain, où les habitants souhaitaient généralement préserver la nature exclusivement résidentielle de leur cadre de vie. Mais cela était aussi vrai dans les grandes villes. Lorsque New York promulgua en 1916 sa résolution sur les zones constructibles, ce qui constituait d'ailleurs dans le pays le premier cas de zonage couvrant intégralement une superficie municipale, la préoccupation première était le gratte-ciel. Celui-ci était alors perçu entre autres comme une menace sanitaire, de par l'ombre insalubre qu'il produisait sur les propriétés alentours, augmentant ainsi les risques de tuberculose. (Richards, 1982 : 762) Enfin, ainsi qu'il a été vu précédemment, le zonage offrait de déterminer l'identité raciale ou sociale de la démographie locale. Cet aspect était d'ailleurs présent depuis le début et il fut un vecteur très important de la diffusion du zonage dans les agglomérations du pays.

La teneur fortement ségrégative du zonage américain peut d'ailleurs se percevoir dans la géométrie, puisque le découpage américain est généralement aréolaire et hiérarchisé quand le découpage européen se fait plutôt en « tranches de gâteau. » (Ruegg : 2000) Dans la même lignée, J. Delafons (1962) fit remarquer que lorsque le zonage britannique tendait à faire de la ville un ensemble cohésif en articulant toutes ses parties, la version d'outre-atlantique renforçait au contraire l'asymétrie entre les usages des différents terrains, ne se souciant ainsi pas réellement de l'unité urbaine. Et alors que la version européenne de l'outil se démarquait plutôt par son aspect fonctionnaliste, ce dès la fin du dix-neuvième siècle, la mouture états-unienne tendait à assumer un caractère discriminatoire, ce depuis les premiers temps. Ressort alors clairement le décalage qui peut exister entre un outil urbanistique et l'utilisation qui en est faite. Dans le contexte américain, historiquement, le zonage fut très largement employé dans l'intérêt premier des habitants, à l'exception des populations qui furent justement exclues de cette géographie résidentielle. Cela fut d'autant plus vrai dans le suburbain, un milieu résidentiel façonné par et pour les populations essentiellement blanches des strates sociales aisées et moyennes et au sein duquel celles-ci avaient tout la latitude d'orienter le zonage à leur avantage. (Perin, 1977 ; Fischel, 2000) Cette réglementation foncière permettait d'assurer sur le temps long la qualité habitante que les ménages étaient justement venus chercher en emménageant au sein des ces aires périphériques. Et la collectivité locale suburbaine, parce

que répondant aux attentes d'un électorat fortement homogène d'un point de vue social, voire racial, agissait ainsi fréquemment comme une institution habitante, au service des intérêts habitants.

### ***1.2.3. La multiplication des accords restrictifs ou la privatisation du zonage***

Si le zonage, de nature publique, fut régulièrement usité par les acteurs du monde habitant afin d'assurer le contrôle et la qualité des environnements de vie sur le long terme, ce ne fut pas l'unique outil auxquels ceux-là eurent recours. Des dispositions réglementaires privées ont également connu essor à partir de la première moitié du vingtième siècle. Elles reflétaient les mêmes préoccupations habitantes qu'il avait été possible de déceler en maints zonages. Néanmoins, peu à peu, ces formes réglementaires privées furent le plus souvent préférées par les riverains, propriétaires ou acteurs du secteur immobilier car elles permettaient un contrôle plus élargi sur le cadre de vie. Les zonages instaurés par les municipalités et comtés devaient satisfaire les impératifs du droit public, souvent plus restrictifs que ceux du droit privé. De plus, cette alternative dans la régulation foncière se montrait souvent plus flexible et adaptée à des territoires habitants de taille réduite. Il n'était plus besoin de passer par une modification du zonage à l'échelle de la municipalité ou du canton et d'entrer par là même dans des jeux d'influence pour obtenir satisfaction.

E. McKenzie (1994 : 33-34) révèle, dans l'Angleterre de la fin du dix-septième siècle, l'existence de premières réglementations privées qui s'imposaient à l'échelle du voisinage. Celles-là étaient censées garantir la qualité environnementale de quelques espaces périurbains londoniens naissants. Le même auteur indique également comment celles-ci furent importées en 1831 à Manhattan, afin de réserver l'accès du *Gramercy Park* aux riverains des soixante-six lots résidentiels alentours. En 1844, à Boston, ce fut à la suite d'un souci d'entretien, non pris en compte lors de la conception, que le comité des vingt-huit propriétaires-riverains du *Louisburg Square* décida d'un accord les engageant à financer la maintenance de l'espace vert. Ce cas est historique puisque la réglementation de voisinage était portée par ce qu'il est

considéré être la première association de propriétaires américaine. Cependant, cette formule de gestion du cadre résidentiel n'aura pas connu un succès immédiat, sans doute parce que les restrictions adoptées au cours du dix-neuvième siècle pour réguler de tels espaces étaient alors peu nombreuses et qu'elles portaient sur un temps restreint. Souvent, de telles ententes restrictives étaient édictées pour que soient assurées la gestion et la maintenance des rues privées par les riverains. C'est seulement au début du vingtième siècle, et notamment en son premier tiers, que de telles dispositions furent confortées. La durée sur laquelle courraient les restrictions fut multipliée par trois en seulement un peu plus de trois décennies. (Hyatt, 2000 : 11)

A partir des années 1920, les résidents commencèrent à se regrouper en « associations de modernisation » afin de peser sur les décisions et actes qui pouvaient menacer la qualité de vie du voisinage ou encore de préserver l'homogénéité raciale locale. B. McClenahan (1929, cité par Davis, 1997 : 146) put notamment décrire la logique de création de l'une de ces associations dans un quartier de Los Angeles en 1922. Fondée après qu'une famille noire se fut installée en une terre estimée blanche par les riverains, et dénommée en conséquence *Anti-Africain Housing Association*, la structure avait pour mission la préservation de la qualité environnementale et de l'identité raciale du lieu. Il apparaissait derrière ces objectifs une crainte de voir les valeurs immobilières diminuer en cas d'inaction. L'intérêt habitant défendu par cette association était devenu, selon l'auteur, le substitut à une vie communautaire de quartier en voie de disparition. De manière générale, la préoccupation ségrégationniste était au centre de la plupart des actions menées par de telles associations. « Elles faisaient pression sur les conseils municipaux pour l'application de restrictions de zonage et pour la fermeture d'hôtels et de meublés qui attiraient les Noirs ; elles menaçaient de boycotter les agents immobiliers qui vendaient des maisons aux Noirs ; elles retiraient leur appui aux commerces blancs qui avaient une clientèle noire ; elles menaient des campagnes pour des investissements publics afin d'augmenter les prix de l'immobilier et décourager les Noirs par des moyens économiques ; elles collectaient des fonds pour racheter les propriétés des Noirs ou pour acquérir des maisons restées longtemps inoccupées ; elles offraient des bonus en argent liquide aux locataires noirs qui acceptaient de quitter le quartier. » (Massey & Denton, 1995 : 57)

Aussi, et c'est là un élément important dans l'histoire de l'institutionnalisation habitante, ces associations de modernisation étaient également les instigatrices d'ententes restrictives.

Une coalition de propriétaires ou résidents majoritaires signait un accord au travers duquel ils s'interdisaient communément la vente ou la location de leur bien à des clients noirs. Par la suite, des pressions exercées sur les voisins récalcitrants amenaient généralement ceux-là à accepter les termes du nouveau contrat. Les procédés usités par ces associations de protection du cadre résidentiel peuvent paraître extrêmes, mais ils s'avéraient, au regard du contexte historique, un moyen d'obtenir l'exclusivisme racial d'une manière plus évoluée que par la violence physique. (Massey & Denton, 1995) Car les attaques et mises à feu des maisons noires, durant lesquelles les occupants trouvaient parfois la mort, étaient quelques-unes des méthodes usitées par le *Ku Klux Klan* et autres groupes suprématistes blancs. (Davis, 1997 : 148-149) La destruction du domicile était généralement la punition réservée aux familles noires qui avaient osé profaner la territorialité résidentielle blanche.

L'incorporation généralisée de clauses restrictives à l'acte de propriété dès la vente est à mettre au crédit de l'industrie immobilière. Une évolution du secteur, dans la première moitié du vingtième siècle, entraîna les promoteurs à se convertir en *community builders*. (Weiss, 1987) Cette nouvelle fonction de « bâtisseur de communautés » amenait le promoteur à diviser un vaste terrain en lots individuels sur lesquels seraient ensuite construites les maisons. Les restrictions d'usage introduites par le lotisseur à l'attention de chaque parcelle, et qui donc engageaient tous les acheteurs, spécifiaient les standards que devaient respecter les habitations en termes d'esthétiques, de matériaux de construction ou encore d'intégration au terrain. Les considérations raciales n'étaient pas absentes des spécifications attachées aux lots. Du côté de l'industrie immobilière, l'une des logiques sous-tendante à l'usage de ces accords restrictifs était principalement d'ordre concurrentiel. Les *community builders*, presque exclusivement de grands acteurs du secteur, redoutaient les petits promoteurs à la stratégie différenciée et qu'ils considéraient comme d'intrépides spéculateurs. (Weiss, 1987) Ceux-ci, parfois considérés comme des « découpeurs de terre » (*land butchers*), chassaient, en raison d'investissements réduits, des terrains plus petits et privilégiaient le court terme. Ils ne se souciaient que peu des conséquences négatives que pouvaient entraîner leurs démarches sur la valeur des terrains adjacents.

Du côté des résidents, l'intérêt de telles clauses restrictives inscrites en l'acte de propriété était toujours le même, à savoir garantir un cadre de vie aux qualités préservées. Après avoir analysé le recours aux clauses restrictives au sein de quatre-vingts quatre voisinages cossus, H. Monchow (1928) put en élaborer une typologie. Les restrictions spécifiaient tout aussi bien

le type et l'usage du bâti, que l'utilisation des aires privatives, l'entretien de la propriété, la politique raciale à respecter, les prérogatives du promoteur ou encore les durées et modes de mise en application des règles en question : « quarante-huit de ces développements avaient des prohibitions ou restrictions portant sur l'activité commerciale ; soixante-treize spécifiaient que seules des résidences, généralement pavillonnaires, pouvaient être construites dans la totalité ou la plus grande partie du développement ; quarante soumettaient à approbation les plans de construction ; soixante et un imposaient un prix minimum pour les bâtis ; et la plupart restreignaient les genres de garages qui pouvait être construits et interdisaient les nuisances telles que cheptels, pancartes, cafés, panneaux d'affichage, et usines. » <sup>28</sup> (Monchow, 1928 : 28-32, citée par McKenzie, 1994 : 43-44) En outre, trente-neuf de ces ensembles de haut standing, généralement les plus récents, disposaient de restrictions raciales, contre les asiatiques et/ou noirs.

Des travaux statistiques ultérieures, (Cutler et alii, 1999 : 20) reprenant les données récoltées par H. Monchow, (1928) établirent une corrélation entre la quantité de clauses restrictives, rapportée au nombre de titres de propriété, et le degré de ségrégation de la ville. Ainsi, deux tiers des accords comprenaient des restrictions à la revente dans les villes les plus ségréguées quand seulement la moitié d'entre eux en disposaient dans les villes les moins ségréguées. La corrélation laisse donc imaginer que la légifération résidentielle put avoir un effet réel sur la ségrégation raciale. Aussi, ce critère racial était plus particulièrement inscrit dans les environs des grandes agglomérations du Nord-Est et de la côte Pacifique. Une telle répartition pouvait s'interpréter selon H. Monchow (1928) comme une vraisemblable réponse immobilière aux importantes migrations noires du Sud vers les agglomérations en question. De manière moins localisée, M. Jones-Correa (2000) corrèle cette hausse massive du nombre de restrictions raciales avec l'urbanisation des populations afro-américaines mais également avec la multiplication entre 1917 et 1921 des confrontations raciales en de nombreuses villes du pays.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *forty-eight of these developments had prohibitions or restrictions on business activity ; seventy-three specified that only residences, generally only single-family ones, could be built in all or most of the development, forty required approval or building plans, sixty-one prescribed minimum costs for buildings; and most restricted the kinds of garages that could be built and prohibited such "nuisances" as livestock, signs, saloons, billboards, and factories.* »

<sup>29</sup> Les émeutes raciales étaient fréquentes depuis la décennie 1870, mais entre 1917 et 1921 celles-ci furent extrêmement nombreuses et le nombre de morts également. En voici une liste restreinte : « East St. Louis, Illinois (1917) ; Chester, Pennsylvanie (1917) ; Philadelphia, Pennsylvanie (1917) ; Houston, Texas (1917) ; Washington, D.C. (1919) ; Chicago, Illinois (1919) ; Omaha, Nebraska (1919) ; Charleston, Caroline du Sud (1919) ; Longview, Texas (1919) ; Knoxville, Tennessee (1919) ; Elaine, Arkansas (1919) ; ou encore Tulsa, Oklahoma (1921). »

K.F. Gotham (2002 : 38-40) fournit une autre hypothèse pour expliquer l'emploi élargi de telles stipulations dans les actes de propriété au cours de la décennie 1920. Il défend l'idée selon laquelle les clauses restrictives d'ordre privé auraient offert un produit de substitution au zonage, qui ne permettait plus légalement la ségrégation entre races. Lorsque la Cour suprême déclara en 1917 anticonstitutionnel le zonage racial de la municipalité de Louisville, située dans le Kentucky, de nombreuses Cours suprêmes fédérées<sup>30</sup> jugèrent, entre 1918 à 1920, les clauses restrictives raciales être légales. Ainsi, sur ce point, la liberté d'action du secteur privé s'avérait plus large que celle des organes publics. Les partisans de la séparation raciale convinrent eux-mêmes que les réglementations privées fournissaient une alternative efficace, permettant alors de continuer la ségrégation en dépit des sommations judiciaires dont les municipalités pouvaient être la cible. Afin que qualifier cette augmentation subite du nombre de clauses raciales dans les lotissements et autres ensembles résidentiels, R.H. Nelson (2000) évoque une « privatisation du zonage. » Bien qu'avec un léger décalage temporel, ces clauses privées offraient aux propriétaires et acteurs du secteur l'immobilier la possibilité de poursuivre la logique ségrégationniste qui avait jadis été permise sous cadre réglementaire public. Elles reflétaient notamment les mêmes préoccupations quant à la composition ethnique et raciale de la démographie locale. En 1917, année même de l'interdiction des zonages raciaux par la Cour suprême, la *Chicago's Real Estate Board* avait proposé de manière explicite de continuer la ségrégation à l'échelon habitant. (Jones-Correa, 2000) A partir de 1924, et jusqu'en 1950, la NAREB fit inscrire la chose suivante en son article 34 du *Code of Ethics* : « Un agent immobilier ne doit en aucune manière contribuer à l'introduction en un voisinage d'un type de propriété ou d'affectation, de membres de quelque race ou nationalité, ou de tout autre individu dont la présence serait clairement préjudiciable à la valeur des propriétés dans le voisinage. »<sup>31</sup> (cité par McKenzie, 1994 : 61) Une telle déclaration ne doit cependant pas être entendue comme l'expression monolithique d'un secteur immobilier uni derrière cette cause discriminatoire.

Derrière la question raciale se jouait une lutte acharnée entre acteurs aux poids et logiques différentes. La NAREB défendait les intérêts des constructeurs les plus puissants, détenteurs

---

<sup>30</sup> Les Etats concernés sont l'Alabama, la Californie, le Colorado, la Géorgie, le Kansas, le Kentucky, la Louisiane, le Maryland, le Michigan, le Missouri, la Caroline du Nord, l'Oklahoma, le Texas et la Virginie occidentale.

<sup>31</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A Realtor should never be instrumental in introducing into a neighborhood a character of property or occupancy, members of any race or nationality, or any individuals whose presence will clearly be detrimental to property values in that neighbourhood.* »

de vastes terrains, et qui gagnaient donc davantage à protéger les valeurs immobilières sur la totalité de l'ensemble résidentiel, et même dans les alentours. En outre, la préservation ou la décrépitude de leurs produits au fur et à mesure que s'égrénaient les années, et donc l'image de leurs créations, influençaient les résultats de leurs nouvelles ventes. De l'autre côté, les petits acteurs de l'immobilier ne se souciaient souvent que peu de ces considérations. Ainsi, dans une logique toute différente de celle de la NAREB, certains des agents immobiliers cherchaient à vendre à leurs clients noirs des logements au sein des aires résidentielles estimées blanches. Ces chalands, pour quitter un cadre de vie détérioré, étaient prêts à investir beaucoup plus pour un logement dans ces secteurs géographiques que ne l'aurait fait un blanc. Une fois les premières familles noires intégrées au voisinage, les mêmes agents venaient proposer aux riverains blancs le rachat de leur propriété. Celle-ci était alors cédée à un prix réduit, le produit ayant été dévalorisé par ce qui était considérée comme une « invasion noire. »<sup>32</sup> Alors que les familles blanches déménageaient pour les *suburbs*, les logements ainsi repris étaient ensuite revendus à des noirs : le processus s'entretenait alors de lui-même, voire se décuplait quand les acteurs de l'immobilier menaient une campagne de dévalorisation de l'espace en question. Cette pratique d'après Seconde Guerre mondiale, dénommée *blockbusting* (Massey & Denton, 1995 ; Martinez, 2000), et menant à une modification presque totale de la population d'un voisinage, n'était pas sans rappeler la lutte entre *community builders* et *land butchers*. Dans les deux cas, les grands lotisseurs ou constructeurs se posèrent en défenseur du voisinage face aux pratiques ultra agressives des petits agents immobiliers. Et la peur diffuse chez les acteurs les plus importants d'un spéculateur agissant inversement à ce que dictait l'éthique professionnelle en vigueur a probablement fait de la clause restrictive un outil particulièrement réclamé par les résidents.

D. Massey et N. Denton (1995) estiment que plus de la moitié des ensembles résidentiels qui furent construits avant 1948 disposaient de clauses restrictives à caractère racial. A la même date, K.F. Gotham (2002 : 39) recense 354 de ces stipulations discriminatoires dans les ensembles résidentiels de l'aire métropolitaine de Kansas City. Selon les comtés, entre 62 % et 96 % des développements immobiliers antérieurs à 1947 présentaient de telles restrictions. A partir de 1948, les clauses à caractère racial furent déchues de leur valeur juridique. Au

---

<sup>32</sup> S.C. Martinez (2000 : 472) cite deux exemples illustrant les plus-values que pouvaient empocher les agents immobiliers en usant de ce procédé. À Boston, fut achetée une maison à un propriétaire blanc pour 14.000 \$ quand celle-ci fut revendue dans la même journée pour 22.000 \$ à un acquéreur noir. À Baltimore, la même technique permit la revente d'un logement à une famille noire pour 13.000 \$ alors que celle-ci avait été achetée pour 6.500 \$ à un propriétaire blanc.



terme de l'affaire *Shelley v. Kraemer*, la Cour suprême, sans réprouver néanmoins la nature raciale de ces clauses restrictives, conclut que les tribunaux n'étaient pas en droit de faire respecter ces engagements contractuels. Bien que le justiciable eût pu violer les termes de l'accord privé, les tribunaux n'étaient pas en mesure de le condamner puisque cela aurait constitué un manquement au XIV<sup>ème</sup> amendement. Néanmoins, cela ne dissuaderait pas les promoteurs de continuer à incorporer de telles clauses dans les développements à sortir. Elles furent d'ailleurs usitées à Levittown, un projet faramineux pour l'époque lancé en périphérie new-yorkaise. Entre 1947 et 1951, furent bâtis 17.447 maisons individuelles, abordables pour des populations relativement modestes. Pour autant, cela ne signifiait pas un accès libre à toute clientèle. En chaque bail locatif et contrat de propriété, il fut mentionné l'interdiction de ces résidences à ceux qui n'étaient « pas membres de la race caucasienne. » William Levitt, président de la société *Levitt & Sons*, justifia ces restrictions a posteriori en expliquant qu'elles répondaient aux coutumes sociales de la période et à une attitude en vogue chez la clientèle blanche. « En tant que société notre position est simplement celle-ci : “Nous pouvons résoudre le problème du logement, ou nous pouvons essayer de résoudre le problème racial. Mais nous ne pouvons combiner les deux.” »<sup>33</sup> (cité par Ruff, 2007) En 1960, Levittown ne comptait pas un seul résident noir parmi ses 82.000 âmes. (Jackson, 1985 : 241) Evidemment, les clauses n'étaient pas toutes de même teneur, mais la préoccupation raciale fut essentielle dans la diffusion de cette modalité réglementaire.

---

<sup>33</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *As a company our position is simply this: “We can solve a housing problem, or we can try to solve a racial problem. But we cannot combine the two.”* »



### *1.3. Le temps d'un appareil ségrégatif public*

Si la période allant de la fin du dix-neuvième siècle jusque dans les années 1930 fut fertile en entreprises habitantes, décidées notamment pour garantir l'exclusivité raciale de voisinages blancs, la période suivante allait surtout consacrer un appareil ségrégatif public, et encore plus spécialement fédéral. Alors que la Cour suprême avait déclaré inconstitutionnels les zonages municipaux à caractère racial en 1917, le pouvoir fédéral américain et ses différents organes allaient appuyer une logique ségrégative de forte ampleur. D. Massey et N. Denton (1995) évoquent même un « apartheid »<sup>34</sup> pour qualifier cette combinaison de politiques publiques menées par les différents organes centraux et ayant eu des conséquences majeures en termes ségrégatifs.

Se pencher momentanément sur l'action menée par les institutions publiques en matières urbaines ou de logement n'est pas sans intérêt dans le cadre d'une réflexion portant sur les dynamiques habitantes. Car celles-ci s'inscrivent toujours dans un contexte qu'il est important de cerner. Il serait difficile de saisir les stratégies habitantes ou encore les facteurs d'une territorialisation habitante sans appréhender les politiques menées par les pouvoirs publics, notamment étatiques. Il serait difficile de comprendre pourquoi à certains moments se fait plus fort l'investissement habitant.

Dans une première phase, cette partie s'attachera à décrire les mécanismes publics qui ont pu fortement ségréger l'espace selon des critères raciaux et ethniques. Dans un second temps, sera exposé le démantèlement de cet appareil ségrégatif en un contexte de redéfinition de la société américaine et de la place concédée aux différentes minorités.

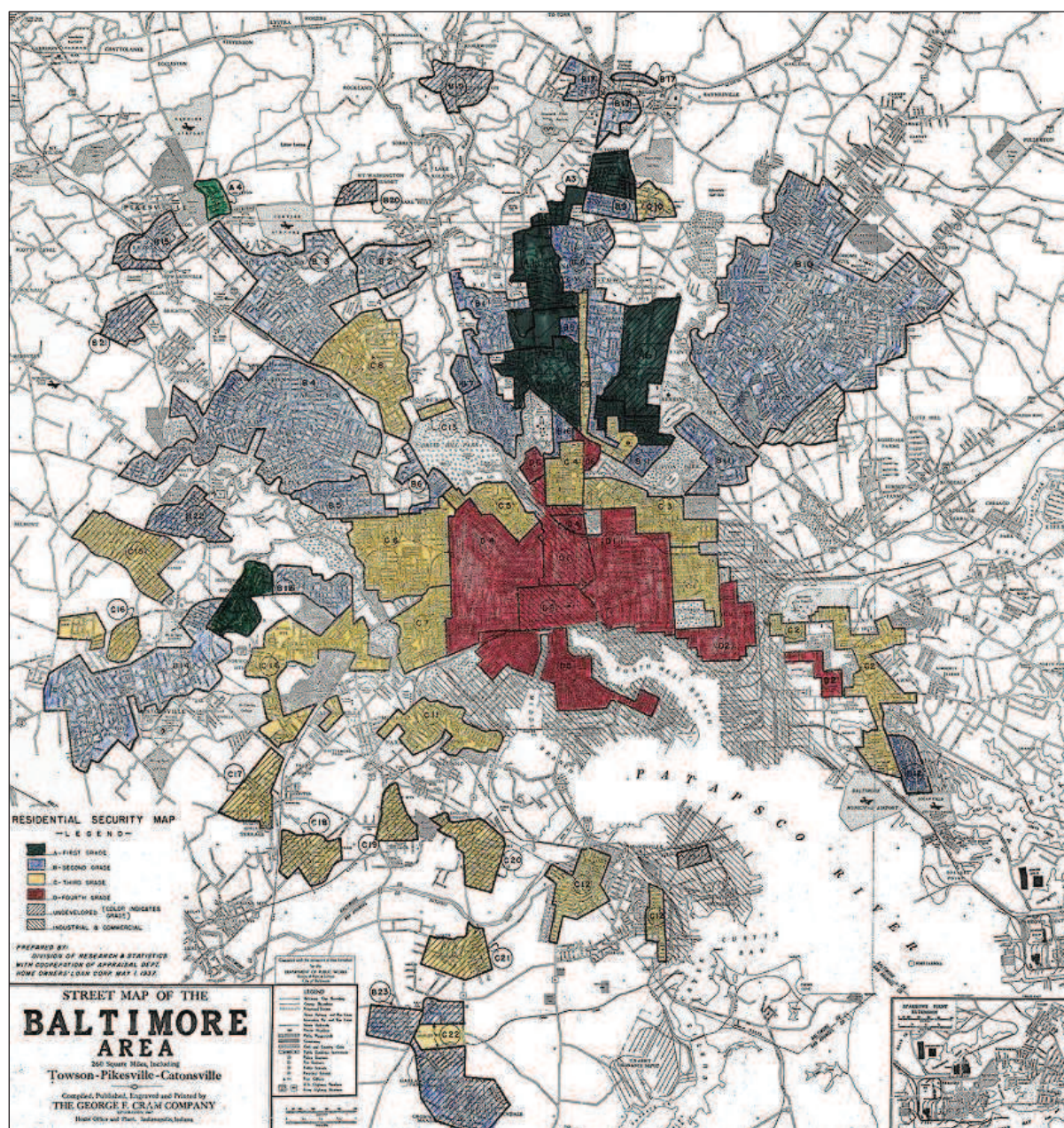
---

<sup>34</sup> Le terme rappelle bien évidemment les heures d'une Afrique du Sud qui avait institué le développement séparé des différentes composantes ethniques en objectif national. Pour F. McClinton et T. Zuberi (2006), qui confrontèrent les indices de dissimilarité ethniques et raciaux des deux pays, nommer les deux histoires sous le même terme serait inopportun. Les valeurs relevées du côté américain, après la décennie 1960 et les aboutissements du mouvement des droits civiques, seraient notamment bien inférieures à celles qui purent être enregistrées durant la période post-apartheid, à partir de 1994.

### ***1.3.1. La politique de prêts à taux préférentiels***

Suite à la Crise économique de 1929 qui avait fortement marqué la société américaine, le Congrès décida en 1933, sur demande du Président Roosevelt, la création de la *Home Owners' Loan Corporation* (HOLC). Alors qu'en 1933 les biens immobiliers étaient saisis au rythme soutenu de 1000 par semaine, (Rome, 2001 : 23) la nouvelle institution fut dotée de « fonds pour financer des remboursements en souffrance et des prêts à faible taux aux propriétaires qui avaient perdu leurs logements suite à des hypothèques impayées. » (Massey & Denton, 1995 : 74) L'idée promue par l'administration Roosevelt était d'offrir une garantie sociale et économique en faisant de la possession du logement un bouclier contre les instabilités de l'époque. De 1933 à 1936, la HOLC aura attribué plus d'un million de prêts, que d'ailleurs 20 % des bénéficiaires ne seront en mesure de rembourser, se faisant ainsi saisir leurs biens. La mesure aurait très largement bénéficié aux populations blanches. K.T. Jackson (1985 : 197-218) soutient qu'à cette politique de prêts aurait été jumelée celle du *redlining*. Ce terme fait référence aux lignes rouges tracées sur les plans de ville pour encadrer les zones au sein desquelles il était fortement déconseillé d'accorder des prêts. En 1935, le *Federal Home Loan Bank Board*, c'est-à-dire l'organisme fédéral de tutelle des banques chargées du financement immobilier, avait demandé à la HOLC de développer un outil qui permettrait d'estimer spatialement les risques d'investissement immobiliers au sein des agglomérations. Dans ce vue, avaient été discrètement éditées pour 239 villes du pays des *Residential Security Maps*. (Cf. Fig. 1) Celles-ci spécifiaient selon quatre niveaux les risques d'investissement encourus sur les différents secteurs géographiques. (Jackson, 1985 : 199) Les populations demeurant dans les zones où l'investissement immobilier était estimé le plus risqué, en raison notamment de l'aspect déprécié ou de la tendance déclinante du secteur, n'auraient pu accéder à ces prêts, ou alors à des taux extrêmement élevés. Et les quartiers majoritairement noirs furent dans presque tous les cas classés en zone rouge.





**Fig. 1 : Residential Security Map de Baltimore (1937)**

Carte coloriée à la main par les agents de la HOLC. Sont distinguées les zones d'investissement à très haut risque (rouge) ; les zones déclinantes et requérant un investissement selon des termes stricts (jaune) ; les zones "encore désirables" (bleu) ; les zones décrites comme "homogènes" et à investissement peu risqué (vert). Les aires centrales et coloriées en rouge correspondaient à Baltimore essentiellement aux aires d'habitat noires ou juives.

Source : Disponible au 12/05/2011 sur < <http://www.anteropietila.com/books.html> >

A.E. Hillier (2005) soutient toutefois que la HOLC n'eut à sa disposition les cartes de distribution des risques financiers qu'à partir de 1935, soit après que fut octroyée la grande majorité des prêts. Il est également difficile d'affirmer le caractère discriminatoire de ces cartes au travers d'une analyse statistique puisque les données de l'époque sont trop peu nombreuses et manquent en précision. (Hillier, 2003a) Une étude portant sur les prêts attribués par la HOLC dans la ville de Philadelphie révèle que les bénéficiaires étaient principalement des résidents des aires qui allaient ultérieurement être entourées d'un trait rouge, et que nombre d'entre eux étaient des noirs, des juifs ou des immigrants. (Hillier, 2003b : 14)<sup>35</sup> Toutefois, les populations noires étaient moins enclines à profiter des prêts immobiliers proposés par la HOLC puisque celles-ci ne jouissaient que rarement du statut de propriétaire.<sup>36</sup> C'est d'ailleurs par cette même variable que C.L. Harriss (1951 : 53, cité par Hillier, 2003b : 14) expliquait les fortes inégalités dans la concession des prêts, par la HOLC, dans les Etats de New York, du New Jersey et du Connecticut. Selon cet auteur, 44 % des prêts revenaient dans les quartiers blancs, 42 % en des quartiers considérés comme blancs et étrangers et, entre les prêts restant, 1 % aux aires géographiques considérées noires. Les crédits immobiliers à taux préférentiels voulus par le gouvernement fédéral auraient alors accentué une inégalité raciale en raison de l'inégalité économique qui préexistait entre noirs et blancs. En revanche, C. Abrams (1955 : 247, cité par Hillier, 2003b : 19) fait état d'une attitude clairement ségrégative dans la revente des propriétés saisies. A Détroit et Philadelphie tout du moins, la HOLC a refusé la vente de logements à des propriétaires noirs dans les quartiers considérés blancs de la ville. La politique de revente des biens immobiliers ne devait perturber le modèle ségrégatif résidentiel mais au contraire l'encourager. Malgré tout, A.E. Hillier (2003c : 397) juge que l'importance accordée par les historiens de l'urbanisme à la HOLC dans le développement de la ségrégation, et notamment du *redlining*, serait surévaluée.

En 1934, soit un après qu'eut été créée la HOLC, le Congrès américain vota le *National Housing Act*, une loi nationale sur le logement qui prévoyait la création de la *Federal Housing Administration* (FHA). K. Jackson (1985) soutient que cette agence fédérale en charge du logement fut en possession des cartes réalisées par la HOLC et qui établissaient, pour chaque agglomération, les risques d'investissement selon les secteurs géographiques. Là encore, A.E.

<sup>35</sup> A.E Hillier (2003b : 14) cite également des études portant sur d'autres contextes géographiques (Essex County et Newark dans le New Jersey, Memphis dans le Tennessee, Miami ou encore Chicago) et au sein desquels les propriétaires ayant bénéficié des prêts à taux préférentiels par la HOLC se situaient en majorité dans les deux zones les plus défavorisées.

<sup>36</sup> A titre d'exemple, dans la ville de Philadelphie, seulement 3,3 % des propriétaires étaient noirs. (Hillier, 2003b : 13)



Hillier (2003c : 395) estime rien ne prouver que ces politiques d'attribution des prêts fussent orientées en fonction de nouvelles cartes, produites en interne ou en provenance du secteur privé. En revanche, la logique ségrégative était fortement ancrée en l'institution. « Dans une brochure destinée aux banques en 1938, la FHA, de manière assez pernicieuse, conseillait de faire des enquêtes déterminant « s'il se trouvait dans tel ou tel lieu des groupes raciaux et sociaux incompatibles [avec un investissement projeté] afin d'établir la probabilité d'intrusion de tels groupes. Si un quartier veut conserver son équilibre, poursuivait-elle, il est nécessaire que les propriétés continuent à être occupées par les mêmes groupes sociaux et raciaux » (Massey & Denton, 1995 : ii) Entre 1930 et 1950, moins de 2 % des prêts de la FHA furent attribués à des propriétaires non-blancs alors que 60 % des acquisitions de logement du pays furent financées par cette administration. (Lief & Goering, 1987 : 227-229 ; Seitles, 1996)

En 1969, la *U.S. National Commission on Urban Problems* (1969 : 101) révéla l'existence d'un accord tacite entre la FHA, les organismes de prêts et les compagnies d'assurance contre le feu pour bloquer les investissements de manière conjointe sur certaines parties de la ville. Afin de rendre cette pratique illégale, le Congrès vota une batterie de lois, parmi lesquelles le *Fair Housing Act* de 1968 interdisant toute discrimination dans les procédures d'attribution des prêts et assurances immobilières, et le *Community Reinvestment Act* de 1977 prohibant explicitement le *redlining*. Les institutions de financement et d'assurance du logement ne pouvaient alors plus légalement réserver leurs produits à une clientèle résidante au sein des aires géographiques bien portantes. (Hillier, 2003c : 395) Le microcosme banquier n'accepta d'ailleurs la nouvelle législation qu'avec une grande réticence. Ces pratiques discriminatoires révélées au sein d'une institution publique étaient largement répandues depuis la décennie 1920 dans le secteur immobilier privé. (Jackson, 1985) En 1919, la *Chicago Commission on Race Relations* – soit la Commission aux relations raciales de Chicago – avait déjà fait part de l'existence de zones complètement oubliées par les créanciers pour l'octroi de certains prêts. (Hillier, 2003c : 398)

### 1.3.2. La politique de renouvellement urbain

En 1949, le Congrès adopta le *Housing Act*, une loi visant à résoudre les problèmes de logement que rencontraient bien des villes américaines d'après-guerre. Les centres historiques étaient alors pour beaucoup dans une phase déclinante, de plus en plus souvent abandonnés par les investissements. Dans certaines régions, notamment du nord-est, les agglomérations souffraient d'une désindustrialisation, ou sinon de la moindre compétitivité d'un appareil productif vieillissant. L'image de la ville se dépréciait d'autant plus qu'une partie non négligeable de la population vivait en des logements précaires et insalubres. L'urbain avait déjà eu du mal à intégrer dans les meilleures conditions les flux de migrants, nationaux ou étrangers, qui étaient venus travailler entre autres dans les usines. Et, dans un contexte économique local morose, les quartiers les plus modestes se dégradèrent à vitesse accélérée. La question du logement dans ces contextes centraux était devenue primordiale. Dans son préambule, la loi de 1949 annonçait la lutte qui allait être menée, à savoir « l'élimination du logement précaire et autrement inadapté par la démolition de taudis et aires délabrées, et la réalisation autant que possible de l'objectif étant une maison et un cadre de vie décents pour chaque famille américaine. »<sup>37</sup>

Plus concrètement, le premier article de la loi prévoyait le déblocage d'un milliard de dollars injectés sous forme de prêts octroyés aux villes souhaitant acquérir les constructions à détruire. 500 millions de dollars supplémentaires devaient, sur cinq ans, aider les villes à financer leurs projets de reconstruction : les institutions locales avaient à fournir un tiers des fonds quand le Gouvernement fédéral contribuait à hauteur des deux tiers. En réalité, les villes profitèrent souvent de ces subventions pour acquérir et raser les propriétés. (Dahl, 2005 : 116-117) Durant les deux décennies 1950-1960, et un peu après même, nombre de centres-villes américains, surtout de l'Est et du Midwest, furent profondément remodelés dans le cadre de politiques de renouvellement urbain (*urban renewal*).<sup>38</sup> Cette nécessaire opération urbanistique donna également l'opportunité aux élites locales d'éradiquer les taudis, des quartiers noirs en particulier, menaçant de leur paupérisation les logements et centres d'affaire

---

<sup>37</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *the elimination of substandard and otherwise inadequate housing through clearance of slums and blighted areas, and the realization as soon as is feasible of the goal of a decent home and living environment for every American family* »

<sup>38</sup> Le terme initial, tel que mentionné dans le *Housing Act* de 1949, était celui d'*urban redevelopment*. C'est le *Housing Act* de 1954 qui consacra le vocable *urban renewal*.

blancs. L'action entreprise dans le cadre de cette politique de la ville était fortement connotée racialement. Certaines personnalités noires estimèrent que la politique de renouvellement urbain revenait dans les faits à « déloger les nègres. » (Massey & Denton, 1995 : 80) En 1965, par exemple, près d'un quart des logements qui constituaient la *Black belt*, une aire résidentielle noire du sud de Chicago, avaient été détruits. (Zielenbach, 2000 : 58-59).

Ces démolitions en série auraient pu fournir l'occasion de déségrégérer la ville, mais ce ne fut pas le cas, et plutôt même l'inverse parfois. Les secteurs géographiques qui avaient été déblayés de leurs taudis accueillirent pour certains rapidement un nouvel usage, mais qui ne correspondait pas vraiment à une logique intégratrice. Par exemple, A Boston, Chicago ou Atlanta, de nouvelles tours de bureaux ou de logements luxueux furent bâties en lieu et place des logements à faible loyer qui venaient d'être détruits peu auparavant. (Gotham, 2001) Aussi, furent rejetés la majorité des projets qui auraient été susceptibles d'apporter une plus grande diversité sociale et raciale au sein des aires résidentielles blanches. Les réactions, parfois violentes, des riverains aux implantations annoncées de logements publics en leur voisinage contraignaient les bailleurs sociaux à construire en d'autres secteurs, souvent noirs, de la ville. S'en suivirent alors de nouvelles destructions et un relogement des populations en provenance de différents quartiers paupérisés dans les mêmes tours d'habitation. (Massey & Denton, 1995 : 81) Pour K.T. Jackson (1985 : 219), l'administration fédérale avait procédé à une politique de « ghettoïsation du logement public » en faisant des grands ensembles à loyers modérés des lieux dans lesquels les taux de ségrégation raciale en 1977 étaient généralement équivalents à ceux du reste de la ville. (Massey & Denton, 1995 : 266) Dans quelques cas même, cette ségrégation y était encore plus forte, comme à Baltimore, Chicago, Dallas, Philadelphie, Saint Louis ou Washington. En outre, la pénurie de logements se faisait sentir. L'article 3 de la loi de 1949 prévoyait des subventions et prêts fédéraux pour permettre la construction de 810.000 logements à bas loyer sur six ans. Les loyers, indiquait le texte, devaient être au moins 20 % inférieurs à ceux que proposaient les bailleurs privés les plus attractifs dans le même secteur géographique. Il aura fallu attendre vingt ans pour que soit atteint le nombre de constructions escompté. (Hoffman, 2000 : 310)

K. Gotham (2001) précise que les pouvoirs publics locaux ne possédaient souvent pas les moyens financiers nécessaires pour pouvoir simultanément procéder à la destruction des propriétés insalubres, au rythme avec lequel cela fut mené, et financer la reconstruction. En résultèrent de nombreux vides urbains. La situation fut aggravée par le fait que les

investisseurs privés furent avarés en financements de projets. Au final, plus de logements furent détruits que construits et la logique du ghetto, au lieu de se résorber, se serait renforcée. Les voix des activistes noirs auront eu beau s'élever dans les années 1960, rien n'y fit. L'alliance des populations blanches, des hommes politiques, voire même des notables noirs qui s'assuraient un corps électoral acquis à leur cause dans l'optique des futures joutes politiques, (Massey & Denton, 1995 : 282 ; Zielenbach, 2000 : 60) était trop robuste. De plus, une partie des populations noires, tout en sachant qu'elle perdait une bataille contre la ségrégation, percevait la possibilité d'un accès au logement public, de meilleure qualité, et aux loyers moins chers. (Hoffman, 2000 : 312) D. Massey et N. Denton (1995 : 82) estiment que ce renouvellement urbain fut le moyen d'une « reségrégation économique et sociale des Noirs [résultant] en droite ligne de la coopération sans précédent des autorités locales et du gouvernement », dans une période où les frontières raciales se faisaient fragiles.

### ***1.3.3. Logique d'apartheid publique et intérêts privés***

L'ensemble des travaux statistiques ayant traité de la période allant de 1940 à 1970 sont unanimes. Ce fut une période de consolidation et même d'expansion des ghettos, l'apogée étant atteinte en 1970. Massey et Denton (1995) qualifient d'ailleurs cette période historique de « forteresse de la ségrégation ». En 30 ans, les indices de dissimilarité et d'isolement augmentèrent respectivement de 5 % et 4 % sur l'ensemble des villes américaines. La hausse jouait davantage encore pour les villes du Nord-Est et du Midwest. (Cutler et alii, 1999) Sur le même intervalle, D. Frankel (2004 : 10) fait également état de cette radicalisation dans la ségrégation des espaces avec une méthode statistique un peu différente. A. Spear (1967) avait déjà pu faire remarquer que les aires résidentielles de Chicago qui connaissaient une concentration modérée de noirs en 1940 étaient devenues fortement habitées par cette minorité en 1960. En 1970, les populations noires urbaines vivaient au sein de voisinages composés en moyenne de 68 % de leurs semblables. Et, parmi les 211 villes prises en compte, 127 abritaient un ghetto, contre 55 en 1940. (Cutler et alii, 1999)



C'est à l'analyse de cette phase historique, selon D. Massey et N. Denton, (1995) que se justifierait l'emploi du concept d'apartheid dans le contexte américain. Le haut niveau de ségrégation relevée par les statistiques pour l'année 1970 fut la concrétisation, selon K.F. Gotham (2000), d'une « racialisation étatique » qui avait eu lieu après la Crise économique de 1929. Le *New Deal* proposé par le Président Roosevelt après son élection de 1932 fut un élément essentiel dans la structuration de la politique sociale américaine. Or, précise l'auteur, la considération raciale imprégna jusqu'à l'essence même des institutions fédérales qui étaient censées traiter des problématiques sociales. De surcroît, dans un contexte de crise et de fragilité économique, les logiques discriminatoires qui pouvaient orienter les actions de ces organes publics eurent d'autant plus d'effets. Et, inversement, ce n'est d'ailleurs peut-être pas un hasard si la logique ségrégative fut renouvelée au moment même où la hiérarchie se voyait justement affaiblie, ce en raison du nivellement par le bas que put entraîner le contexte économique. A partir de la Crise de 1929, les politiques d'ampleur nationale eurent autant d'influence, voire bien davantage à certains moments, dans la structuration raciale des espaces que ne purent en avoir les zonages locaux. Le gouvernement fédéral pouvait alors être considéré comme le « plus influent en matière de création et de perpétuation de ségrégation résidentielle. » (Seitles, 1996)<sup>39</sup>

L'appareil ségrégatif fédéral reposait sur différentes instances, créées pour la plupart dans les années 1930. L'une des pièces centrales était la *Federal Housing Administration*, fondée en 1934 pour réguler le marché hypothécaire, venir en aide aux petits propriétaires qui risquaient la saisie et améliorer les conditions de logement en proposant des modalités de financement du logement, notamment à travers l'octroi de prêts immobiliers. Ainsi qu'il a été vu précédemment, cette administration fédérale consacrée au logement contribua amplement à la ségrégation raciale des espaces résidentiels de par sa politique d'attribution des prêts. (Gotham, 2000) Pour M. Seitles, (1996) la FHA aurait même été la « première agence fédérale à conseiller et supporter ouvertement la ségrégation. »<sup>40</sup> En outre, il a pu être précisé dans ces écrits jusqu'à quel point les politiques de renouvellement urbain avaient pu ségréger l'espace, doublement d'ailleurs, en excluant dans un premier temps les populations noires des aires limitrophes aux quartiers blancs puis en les déplaçant ensuite dans des logements publics qui se montraient fortement homogènes d'un point de vue racial. Néanmoins, il ne faut pas

---

<sup>39</sup> Citant le U.S. Comm'n on Civil Rights (1975), *Twenty Years After Brown: Equality of Economic Opportunity*, p. 39.

<sup>40</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *the first federal agency to openly counsel and support segregation* »

imaginer que seuls les organes publics furent impliqués dans cette entreprise ségrégative. De nombreux acteurs privés, en particulier du secteur immobilier, on pu voir leurs intérêts ségrégationnistes contentés par les politiques publiques, notamment nationales, menées jusque dans la décennie 1960. (Gotham, 2001)

Au cœur des années 1930, l'appel à un renouvellement urbain dans les centres délabrés se fit entendre dans les discours des personnalités publiques chargées des affaires urbaines mais également au sein des lobbys immobiliers. La *National Association of Real Estate Boards* (NAREB),<sup>41</sup> principale fédération du secteur immobilier, faisait notamment partie de ceux qui déploraient le déclin des centres, la dégradation des aires résidentielles et la consubstantielle dévalorisation des propriétés. De manière plus structurée, en 1936, « le Comité au logement de la NAREB recommanda que le gouvernement local acquière le terrain, entreprenne la démolition, et “le vende ou le loue à l’entreprise privée pour la construction d’immeubles de logements ou de commerces. En aucun cas, il ne serait judicieux pour les gouvernements locaux de bâtir des complexes de quelque type, qu’ils soient résidentiels ou commerciaux, et de tenter de les gérer.” Ainsi que la NAREB le concevait, “si les municipalités nécessitent une aide financière pour mener la démolition et le défrichement des secteurs de taudis, nous suggérons que des prêts ou subventions fédérales soient disponibles à dessein.” »<sup>42</sup> (Gotham, 2001)<sup>43</sup> Durant la décennie 1940, le souhait d’une revitalisation des centres urbains se généralisa parmi les acteurs de l’immobilier, la NAREB exhortant même à partir de 1944 à la création, par les Etats fédérés, de *Municipal Redevelopment Authorities*, c’était à dire d’autorités de redéveloppement municipal, capables de traiter de la question urbaine et du déclin des aires centrales. Les propositions des lobbies immobiliers reçurent un écho particulièrement positif du côté de la FHA et des instances politiques. Résoudre les problèmes urbains était bien évidemment du devoir des organismes publics, mais comme l’analyse K.F. Gotham, la teneur des nouvelles réformes correspondait assez fidèlement aux positions défendues par les lobbies immobiliers.

---

<sup>41</sup> Cet organisme fut déjà évoqué sous sa dénomination antérieure, à savoir la *National Association of Real Estate Exchanges*.

<sup>42</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l’extrait original : « *the NAREB's Committee on Housing recommended that local government acquire land, undertake demolition, and “sell or lease it back to private enterprise for the construction of housing or business facilities. In no case would it be wise for local government to erect housing structures of any kind, either residential or business, and to attempt to operate them.” As the NAREB saw it, “if municipalities need financial help in carrying forward demolition and land clearance of slum areas, we suggest that Federal loans or grants be available for such purposes”* »

<sup>43</sup> Citant des extraits du Kansas City Realtor du 9 décembre 1936, « *New Low-Cost Housing Plan Is Proposed* », p. 2.

Dans les premiers temps, a pu estimer K.T. Jackson, (1985) la politique du logement ne fut pas une réelle entreprise de construction puisqu'elle se restreignait à la démolition des taudis. Si d'un côté les acteurs de l'immobilier encourageaient le gouvernement fédéral et les municipalités à des destructions massives, de l'autre manquaient les financements qui auraient réellement permis de traiter la question du logement. Et cela correspondait parfaitement aux idées de la NAREB puisque la revitalisation souhaitée par ce groupe de pression n'impliquait pas un urbanisme volontariste. Le privé serait à même de redynamiser les aires rasées. Ainsi que le précise R.A. Dahl (2005 : 117) en explicitant le processus du renouvellement urbain à New Haven, les terrains libérés furent vendus à perte aux promoteurs. La lutte d'influence entre, d'un côté, les défenseurs d'une politique forte visant à loger les populations les plus modestes et, de l'autre, les lobbies immobiliers fut gagnée par ces derniers. Ce ne furent pas seulement quelques politiques qui furent dessinées par les intérêts de l'industrie immobilière, mais le fonctionnement de l'institution même, semblerait-il. La FHA, dès ses premières années d'existence, avait en grande partie repris les doctrines de la NAREB, ce notamment en matière ségrégative. Dans l'un des manuels fournis par l'administration publique était inscrit : « Si un voisinage se doit d'entretenir la stabilité, il est nécessaire que les propriétés soient continuellement occupées par les mêmes classes sociale et raciale. Un changement dans l'occupation sociale ou raciale contribue généralement à l'instabilité et à une dépréciation des valeurs. »<sup>44</sup> (Federal Housing Administration, 1938 : sec. 937, citée par McKenzie, 1994 : 65) Ainsi, la FHA montrait la même préoccupation que les acteurs privés quant à la préservation de l'identité raciale et sociale des voisinages et à la sécurisation des valeurs immobilières. Il aura fallu plusieurs décennies, et une radicale évolution de la société américaine, avant que la FHA ne se délivre de telles pratiques et considérations.

---

<sup>44</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *If a neighbourhood is to retain stability, it is necessary that properties shall continue to be occupied by the same social and racial classes. A change in social or racial occupancy generally contributes to instability and a decline in values* »

### ***1.3.4. Revendications et émancipation des minorités***

En 1954, un arrêt rendu par la Cour suprême dans l'affaire *Brown v. Board of Education*, déclara la ségrégation anticonstitutionnelle dans les écoles publiques, étant estimé que la doctrine *separate but equal* ne se vérifiait pas dans les faits. Reconnaisant que les pratiques ségrégatives entraînaient irrémédiablement des inégalités entre populations, la plus haute institution judiciaire américaine revenait sur un principe vieux de près de quatre-vingt ans et qui avait pu permettre, dans un cadre légal, nombre de mesures ségrégatives. L'arrêt rendu par la Cour suprême ne suscita pas une mixité raciale immédiate. Durant la première moitié des années 1960, dans les Etats du Sud, la proportion d'enfants noirs dans les écoles déségrégées variait généralement entre 0 % et 2 %. (Klarman, 1994a : 9) Pourtant, la décision judiciaire entraîna des conséquences majeures sur la société américaine. Il a existé un débat acharné entre juristes pour déterminer quel fut réellement le poids de cette décision dans le domaine du droit ou même l'influence de celle-ci dans la société civile. (Garrow, 1994 ; Klarman, 1994a & 1994b ; Rosenberg, 1994 ; Tushnet, 1994) L'affaire a en tout cas créé un climat propice au débat sur la situation des populations afro-américaines, et même plus largement des minorités, dans l'ensemble du pays. La problématique raciale, d'autant plus vivace dans le Sud, se vit médiatisée à une échelle nationale. Dans un tel contexte, la parole des mouvements civiques porterait davantage.

Les minorités avaient déjà commencé à gagner une plus grande reconnaissance depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. La guerre totale dans laquelle s'était investi le pays avait amené de nombreuses populations, auparavant exclues, à prendre part à l'effort national. (Donaldson, 1991)<sup>45</sup> Les défavorisés du triptyque « race, classe et genre » jouirent alors de plus d'influence dans la sphère publique et s'affirmèrent en tant que forces revendicatrices. Progressivement, les mouvements des droits civiques se structurèrent, généralement autour de figures, entre autres Martin Luther King et Malcolm X pour la communauté noire. Ces

---

<sup>45</sup> L'effort national n'était pas nécessairement martial. Mais la production industrielle soutenue par les besoins de guerre requérait une importante main d'œuvre. En ce qui concerne les noirs, durant la seconde guerre mondiale, l'armée américaine n'offrit que peu l'occasion à ces hommes de prendre part aux combats. Ils étaient généralement chargés de la logistique, la ségrégation ne pouvant être entretenue sur les champs de bataille. G. Donaldson (1991 : 117) explique que de 1942 à 1945 la proportion des soldats noirs employés à la logistique était passée de 48 à 75 %. Il existait néanmoins des divisions d'infanterie noires. L'auteur s'appuie sur les travaux sociologiques de Gunnar Myrdal pour expliquer à quel point fut redéfini le statut du noir à la fin de la guerre. L'armée fut d'ailleurs probablement la première institution à être 'déségrégée', sous l'impulsion du Président Truman, en 1948.

personnalités offraient plus de poids dans une sphère médiatique publique qui était alors en pleine mutation. Les appels partagés par les différentes minorités pour une société plus juste trouvaient davantage de résonance. Ainsi, sur des bien points, les décennies 1950 et 1960 constituèrent sans conteste une intense phase de démocratisation, ce pour les noirs américains évidemment mais également pour d'autres minorités qui profitèrent du champ ouvert par ces premiers. Ce pouvoir acquis dans la sphère médiatique allait permettre aux mouvements noirs de faire basculer l'opinion publique et ainsi obtenir une révision de la législation. C'est du moins la thèse que soutient D.B. Oppenheimer. (1995) En 1964, fut promulgué le *Civil Rights Act*, une loi qui déclarait illégale les discriminations reposant sur la race, la couleur, l'origine nationale, la religion ou encore le sexe. Le texte aurait été voulu par le président John Fitzgerald Kennedy, bien qu'il fut adopté après son assassinat, suite à la lourde répression policière de Birmingham qu'endurèrent les activistes noirs non-violents, parmi lesquels Martin Luther King, lors de manifestations contre certaines pratiques ségrégatives.

En 1965, le *Voting Rights Act* réaffirmait le droit de vote anciennement octroyé aux citoyens noirs, mais largement bafoué jusqu'alors. Comme l'explique S. Tuck, (2007) contrairement à la période post-Guerre de Sécession, les noirs des décennies 1960 et 1970 étaient dotés d'un pouvoir social et économique supérieur, leur permettant de peser sur la sphère politique et ses décisions. Alors qu'au cours de la première moitié du vingtième siècle, la démocratie politique et le droit de vote pour les citoyens noirs n'avaient pu perdurer en raison d'une absence d'évolutions dans les autres sphères de la vie publique. L'échelle sociale était restée figée, la balance économique ne permettait que difficilement aux noirs de bien vivre et de disposer d'un temps libre pourtant nécessaire à l'action politique, la violence était le quasi-monopole des blancs, la symbolique des formes et manières entre les êtres reproduisait les codes de l'échange entre maître et esclave, et les media et discours noirs ne portaient pas autant. La démocratisation était ici assurée et un retour en arrière paraissait improbable.

Néanmoins, la condamnation légale des discriminations et ségrégations basées, entre autres sur la race, n'allait pas transformer la société américaine du jour au lendemain. Dans les domaines relatifs à l'urbain et au logement, il a été vu précédemment jusqu'à quel point les institutions publiques avaient pu être habitées par des logiques ségrégationnistes. Mais il serait plus ardu encore de faire accepter la nouvelle donne par une partie des populations blanches. Pour beaucoup, il était difficilement concevable de revenir sur la ségrégation qui

avait été instituée, et ce à différentes échelles. Autrement dit, le revirement politique ne pouvait suffire à démanteler un système qui était profondément ancré. Pour exemple, certains citoyens s'étaient opposés à un enseignement racialement mixte car celui supposait de plus fréquentes interactions sensorielles, les blancs ayant alors à sentir, entendre et toucher des populations noires qu'ils se limitaient auparavant à voir. (Smith, 2006a : 123) Contester la ségrégation, notamment dans les Etats du Sud, c'était remettre en cause une logique ayant fait du noir la personnification de l'impur. En 1954, une citoyenne put écrire une lettre, adressée à deux figures politiques d'Alabama et de Virginie, dans laquelle étaient énumérées seize raisons de s'opposer à la déségrégation dans l'enseignement public. Voici la deuxième d'entre elles : « Si les lois de ségrégation raciale étaient abolies, cela signifierait que les blancs seraient délogés, se verraient imposés ou auraient à supporter la *très agressive odeur des nègres dans des conditions surpeuplées, au travail, en étude, en pause, en récréation ou dans les jeux.* »<sup>46</sup> (cité par Smith, 2006a : 126) Un tel extrait démontrait la difficulté qu'il y aurait à transiter de l'ordre ancien, ségrégationniste, à un autre, plus ouvert. Cela nécessitait le démantèlement d'un système qui était ancré dans l'espace, dans l'intellect, mais également dans l'imaginaire et le champ sensoriel. En d'autres termes, ce n'étaient pas seulement les frontières urbaines et résidentielles qu'une politique de déségrégation aurait à effacer.

### ***1.3.5. Vers une ségrégation décentralisée ?***

Les politiques publiques, et notamment fédérales, développées à partir des années 1930 avaient entraîné, qu'elles fussent volontairement ségrégationnistes ou non, une très importante discrimination de l'espace. Celui-ci montrait très clairement une hiérarchisation de la société par la race. A une échelle plus locale, cela correspondait aux attentes d'une large proportion de la population résidante, blanche surtout, et aux intérêts d'un secteur immobilier sensible à la valeur des biens. Les politiques du logement et de la ville avaient finalement appuyé, à grande ampleur, ce que ces les acteurs du monde habitant avaient initié depuis la fin du dix-neuvième siècle, à travers les zonages et les clauses restrictives discriminatoires. L'ordre

---

<sup>46</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original « *If race segregation laws were broken down, it would mean white people would be pushed out, imposed upon or be made to bear the very offensive odor of negro people under crowded conditions at work, study, rest, recreation or play.* »

ancien, qui en temps esclavagistes s'était légitimé sur des conditions d'inégalité entre les êtres, demeurait inscrit d'une manière alternative, de par la dimension raciale, en l'espace. Et l'égalisation des conditions amorcée avec l'abolition de l'ancien système avait jusqu'à lors été contrebalancée par cette large discrimination de la société américaine et de son espace. Cette mise au premier plan de la couleur et du critère racial dans la structuration sociale ne pénalisa d'ailleurs pas seulement les populations noires, mais celles-ci furent cependant au cœur des préoccupations, notamment des suprématismes blancs. Au cœur du vingtième siècle, la donne allait changer quelque peu. Etant donnée la mobilisation accrue des minorités, les décisions rendues par la Cour suprême, ou encore les lois votées par le Congrès entre les décennies 1950 et 1970, les administrations publiques durent, quand bien même avec de l'inertie, interrompre leurs politiques et pratiques ouvertement ségrégatives. Cela ne signifiait pas pour autant que toutes les barrières à la mixité raciale tomberaient du jour au lendemain.

Afin d'expliquer une ségrégation persistante malgré la mutation des organes fédéraux, certains auteurs ont émis l'hypothèse que les banques privées n'auraient par pleinement abandonné leurs pratiques discriminatoires. Malgré le *Community Reinvestment Act* de 1977 prohibant explicitement le *redlining*, une partie des institutions bancaires privées auraient persévéré avec leurs anciennes pratiques. De multiples études économiques furent réalisées, étayant ou rejetant en fonction des modèles l'hypothèse d'une relation entre les décisions des banques et la couleur de peau du solliciteur. Cependant, dans ces travaux, l'accent porte parfois plus sur l'influence que pourrait avoir le caractère ethnico-racial du client plutôt que sur la composition ethnico-raciale du quartier auquel il appartient. (Hillier, 2003a : 138) La compréhension du terme *redlining* a d'ailleurs perdu son caractère originellement spatial. Le vocable est dorénavant bien souvent employé pour définir une discrimination visant à refuser ou accroître le coût d'un service (carte de crédit, assurance, emploi, prêt, etc.) à certains clients, sur considérations ethnico-raciales notamment. Toutefois, même si dans certaines des études l'élément spatial fut soustrait à la liste des discriminants potentiels, les inégalités ethniques et raciales révélées par les travaux scientifiques entraînent elles-mêmes des conséquences urbaines. L'analyse nationale réalisée au sein de l'indépendant *Center for Responsible Lending* révèle que, sur beaucoup de prêts immobiliers, les hispaniques et noirs ont une probabilité de 30 % de souffrir d'un taux d'emprunt plus élevé que les blancs non hispaniques, et cela après avoir exclu les facteurs pouvant influencer sur les risques pris par les banques. (Gruenstein Bocian et alii, 2006 : 3)



Les populations ne pouvant accéder aux prêts immobiliers, ou seulement à des produits plus risqués et aux taux plus élevés de type *subprime*, ne disposent alors pas de la même marge d'action. Leurs capacités à réhabiliter et à acheter un nouveau logement sont réduites, les condamnant de la sorte à demeurer dans un logis qui aurait souvent besoin de travaux et à une immobilité résidentielle. Quand le client contracte tout de même le prêt à des taux désavantageux, il risque plus fortement la saisie de son bien en raison de dettes qu'il ne pourra pas toujours honorer. En l'occurrence, une étude réalisée au sein du *NYU Furman Center For Real Estate and Urban Policy*, et portant sur l'État de New York, alerte sur le risque plus élevé chez les noirs et hispaniques d'une dépossession des biens. (Armstrong et alii, 2008 : 13-14) Et la réaction en chaîne ne ferait que s'initier puisqu'il est démontré l'influence néfaste que peuvent avoir les saisies de biens immobiliers sur la valeur des propriétés avoisinantes. (Been, 2008 : 3)<sup>47</sup> Ainsi, bien qu'il fût sans doute mis un terme à la pratique du *redlining*, du moins dans sa version spatialisée, la stigmatisation se perpétrait. Leur liberté économique se révélant moindre, étant donné notamment les réserves montrées par les organismes bancaires dans l'attribution des prêts, de telles populations se voyaient toujours et encore limitées dans leurs possibilités de mobilité résidentielle. Mais, au-delà de cette inertie discriminatoire dans le secteur bancaire, la ville américaine demeura ségrégée pour d'autres raisons.

Si le système discriminatoire fédéral des soixante premières années du vingtième siècle avait offert au secteur immobilier les outils pour que soit maintenue une homogénéité sociale et raciale au cœur des entités résidentielles, les libertés offertes par le droit privé ou les prérogatives des collectivités locales allaient permettre un contrôle accru par les résidents sur leur cadre habitant. Suite aux avancées démocratiques des décennies 1960 et 1970, qui mirent très largement terme au « racisme d'action collective » (*collective action racism*), se serait développé une « racisme décentralisé » (*decentralized racism*). (Cutler et alii, 1999 : 456) Autrement dit, la ségrégation des villes américaines ne doit plus tant se chercher dans les politiques publiques menées par les instances étatiques, mais dans les actions menées et les

---

<sup>47</sup> Vicky Been soutient que la saisie d'un bien immobilier aurait des externalités négatives, et ce, selon quatre logiques distinctes. Premièrement, il est peu probable de voir un propriétaire, déjà dépassé financièrement, entretenir et investir dans un bien contre lequel il suit une procédure de saisie déjà engagée. Deuxièmement, une fois la procédure de saisie achevée, le logement restera généralement vacant durant un certain temps. Lors même que le propriétaire entretiendrait son bien, l'occupation apparaîtrait cependant comme propice à la délinquance et contribuerait à une détérioration de l'image du secteur. Troisièmement, il est probable que le bien saisi sera racheté par un investisseur qui le louera à un résident n'ayant pas autant d'intérêt à injecter de l'argent pour maintenir le bien-fonds dans le meilleur état. Quatrièmement, le bien saisi étant généralement vendu à bas prix, les valeurs des logements comparables et de localisation voisine se verront diminuer.



dispositions prises à des échelons inférieurs et pourtant façonnent très largement l'espace. Si les institutions étatiques avaient intégré la nécessité d'une profonde transformation et d'un jeu plus juste, la population eut parfois plus de mal à accepter cette mutation.

Il y eut peut-être une évolution dans les mentalités blanches en ce qui concerne la question ségrégationniste après la Seconde Guerre mondiale, à mesure que les mouvements pour les droits civiques gagnèrent la sphère médiatique. « En 1942, 84 % des Américains blancs interrogés avaient répondu « oui » à la question : « Pensez-vous que les Noirs dans les villes doivent vivre dans des zones isolées ? » En 1962, 61 % des Blancs pensaient « que les Blancs avaient le droit d'interdire l'accès de leurs quartiers aux Noirs s'ils le désiraient et que les Noirs devaient respecter ce désir. » » (Massey & Denton, 1995 : 72)<sup>48</sup> Même si les données peuvent donner l'image d'un certain retrait de l'idéologie ségrégationniste,<sup>49</sup> le chiffre valant pour l'année 1962 demeure élevé et montre à quel point celle-ci était encore ancrée dans les mentalités blanches de l'époque. Malgré le changement d'attitude constatée aux plus hauts niveaux étatiques et dans la vie politique américaine vis-à-vis des minorités, il semblait illusoire de voir l'espace rapidement se déségrégier.

---

<sup>48</sup> Les auteurs se réfèrent aux travaux de G.W. Allport (1958 : 74) et de H. Schuman et alii. (1985 : 74-75)

<sup>49</sup> La mise en parallèle des deux questions, différentes dans leur tournure, n'offre pas de comparaison possible, mais, à défaut d'informations plus précises, peut-être faut-il y voir une évolution de l'opinion blanche en faveur d'une société moins ségrégée. Les tournures « les Noirs... doivent » et « les Blancs ont le droit » pourraient même avoir minimisé l'évolution pressentie. Cependant, c'est même dans le sens du propos que ces deux questions diffèrent. Il serait alors fort hasardeux de tirer des conclusions définitives.

## ***1.4. Terres et territoires habitants***

Si la société américaine connut effectivement une déségrégation raciale progressive à partir des décennies 1950 et 1960, notamment dans son cadre légal, les espaces résidentiels allaient demeurer fortement discriminés. Une fois de plus, comme cela avait déjà été le cas entre la fin du dix-neuvième siècle et les premières décennies du vingtième siècle, la période connaîtrait une dynamique habitante particulièrement intense. Les tendances entraperçues plus tôt allaient marquer une nouvelle fois l'espace, mais avec une vigueur et une formalisation bien plus forte encore. Une autre vague migratoire, plus massive cette fois-ci, amènerait les ménages blancs de la classe moyenne à s'installer dans le suburbain, délaissant ainsi une ville de plus en plus méconstruite par cette partie de la population. Nombre d'agglomérations connaissaient alors un déclin économique et, de plus, celles-ci se diversifiaient d'un point de vue démographique. Dans l'après Seconde Guerre mondiale, la suburb se façonnerait alors très largement en un univers destiné à la résidence blanche, y compris pour des ménages qui autrefois n'avaient pu accéder à ces aires excentrées de la ville, que ce soit pour des raisons économiques ou encore de potentiels de mobilité.

Aussi, afin de garantir la nature suburbaine de cet environnement, notamment l'exclusivité raciale qu'une partie des ménages blancs était venue chercher en l'intégrant, se ligueraient les différents acteurs impliqués dans cet univers habitant. A travers la réglementation des sols, publique ou privée, serait préservé l'espace nouvellement investi pour qu'il ne prenne pas les allures de la ville qui venait d'être quittée. Les populations de cette suburb allaient exprimer la même nécessité d'un contrôle sur le cadre de vie, d'une institution habitante à même de les préserver, dans leurs esprits, du déclin urbain. Et cette fois-ci, l'entreprise serait plus formelle. Il ne s'agirait plus seulement de ces accords restrictifs qui parfois, jadis, se décidaient à l'échelle du voisinage. L'institution ne se limiterait plus à une simple pression sociale que des groupements de riverains pouvaient exercer sur l'ensemble des habitants appartenant au cadre vie. Le processus irait bien plus loin. Et l'institution habitante se formaliserait davantage, devenant une pièce plus importante encore dans l'architecture territoriale.

### ***1.4.1. La subvention publique à une fuite suburbaine***

Dans les années 1930, le processus d'urbanisation des populations noires avait connu un temps d'arrêt. En période de crise, il n'était plus d'opportunités économiques à saisir pour motiver une migration massive vers les villes. En revanche, durant et après la Seconde Guerre mondiale, l'urbain était redevenu un environnement attractif pour les afro-américains. Ou du moins le nord du pays, car lorsque ceux-là migraient vers ces régions plus septentrionales, c'était presque toujours pour atterrir en milieu urbain. Alors qu'il se recensait environ 25 % d'urbains parmi la population noire dans le Sud en 1920, le chiffre était près de 85 % dans le Nord et l'Ouest. En 1960, ces proportions passèrent respectivement à près de 60 % et plus de 95 %. (Farley, 1968 : 255) Ainsi, dans les villes du Nord ou de l'Ouest, les démographies se modifièrent radicalement. Pour exemple, Détroit vit sa population noire s'accroître de plus de 500.000 personnes entre 1940 et 1970. Alors qu'elle comptait pour 9 % de la démographie locale au début de la période, elle représentait 45 % de celle-ci trente ans plus tard. (Sugrue, 1995 : 553) En outre, cette seconde grande phase migratoire entreprise par les populations noires du Sud s'opéra dans un contexte de transformations sociales et politiques. Les citoyens noirs recouvraient une réelle capacité à pouvoir voter mais également à peser sur les décisions prises par les pouvoirs publics. Dans ce contexte, la géographie raciale des villes du nord, notamment, fut transfigurée. Nombre de quartiers qui jusqu'à lors étaient restés exclusivement blancs devinrent mixtes, ou voire même essentiellement noirs.

Les populations blanches réagirent parfois avec force à cette nouvelle mixité raciale. Ainsi qu'il a été vu, derrière les objectifs de modernisation, les politiques de renouvellement urbain se sont avérées dans bien des cas être des opérations d'expulsion des populations estimées indésirables, et en particulier noires. (Massey & Denton, 1995 : 80) Généralement, il n'était pas assez de financements prévus pour reconstruire à hauteur de ce qui avait été détruit et offrir ainsi des solutions de relogement en nombre suffisant. Chez les populations blanches plus modestes, sans doute pour des raisons sociales, économiques et une moindre capacité à influencer les politiques publiques, la réponse était souvent la violence. Dans les décennies 1940 et 1950, il y eut par exemple des émeutes à Chicago et Cicéro, dans l'Illinois, au sein de la classe blanche ouvrière suite à la volonté d'édification de logements sociaux dans leur quartier. A Newark, dans le New Jersey, les immigrés d'origine européenne faisaient pression

sur les arrivants noirs dans le quartier pour les faire repartir. (Sugrue, 1995 : 554) Enfin, chez les strates sociales supérieures ou moyennes, souvent WASP, c'est l'option suburbaine qui constitua la principale alternative à cette ville centrale de plus en plus hétérogène.

Le suburbain était loin d'être une création nouvelle dans le contexte américain. En 1940, plus d'un tiers de la population urbaine américaine résidait déjà hors des villes-centres. (Ghorra-Gobin, 1998 : 25) Mais le suburbain allait accueillir davantage d'habitants encore, devenant accessible plus largement aux strates moyennes. En 1970, pour la première fois, il fut constaté à travers le recensement national que plus d'Américains résidaient dans les suburbs que dans les villes-centres ou dans les aires rurales. La population de ces premières crût de 17,4 % sur la décennie 1970, au détriment des déclinantes villes-centres et des districts ruraux. En 1980, 45 % des Américains étaient suburbains quand 30 % résidaient en ville-centre. (Baumgartner, 1988 : 6) Ce développement important de la périphérie, qui s'étendait toujours plus loin dans l'espace, n'aurait été possible sans les politiques fédérales et des investissements massifs. A la fin de la Seconde Guerre mondiale, 5 millions de maisons et appartements devaient être bâtis pour pouvoir répondre à la pénurie et à l'afflux des troupes revenant au pays. (Rome, 2001 : 18) En outre, les premières conséquences démographiques du *baby boom* allaient vite se faire sentir. En 1948, le Gouvernement fédéral favorisa l'accession à la propriété, notamment pour les vétérans revenus du front, en se portant garant sur les hypothèques et en leur offrant de déduire le paiement des intérêts des revenus imposables. Les terres suburbaines, peu chères, rendaient alors possible la construction massive de logements à faible coût, voulus par les institutions publiques. Entre 1950 et 1970, la FHA contribua pour moitié dans le financement de la construction suburbaine. (Le Goix, 2003 : 136)

Les prêts consentis par la FHA dans sa politique visant à faciliter l'accès des populations à la propriété soutinrent principalement les demandeurs blancs cherchant à faire bâtir leur maison en suburb, affirme K.T. Jackson (1985). De 1935 à 1939, 91 % des prêts alloués par la FHA dans l'agglomération de Saint-Louis concernaient la périphérie. Et entre 1934 et 1960, la ville-centre ne bénéficia que d'un cinquième des prêts que reçut le comté de Saint-Louis dans son ensemble. Ainsi, sur un quart de siècle (1934-1961), le résident de Saint-Louis ne se vit attribué en moyenne que 126 \$ de prêts immobiliers par la FHA contre 794 \$ pour celui qui habitait dans le suburbain. (Jackson, 1985 : 211) Et à New York, les écarts pouvaient être encore plus disproportionnés. Sur la même période, les valeurs pour les résidents urbain du

comté du Bronx et suburbain du comté de Nassau furent respectivement de 10 \$ et 601 \$. La mesure ainsi appliquée par la FHA rendait l'accession à la propriété en périphérie plus rentable, pour ceux qui pouvaient en bénéficier évidemment, que la location en ville-centre. Autrement dit, les pouvoirs publics contribuèrent largement à la fabrication de la suburb en lui accordant une priorité dans l'attribution des ressources. Cela fut vrai tout aussi bien dans le financement du logement que dans le développement des infrastructures de transport. Cet autre aspect était crucial au développement du suburbain puisque son extension supposait que fussent rendus accessibles de nouveaux espaces. Sans cette connexion entre le futur lieu de résidence et les bassins d'emplois, les terres périphériques n'auraient, pour la plupart, pas été viables.

Suite à un rapport réalisé en 1944, fut projetée la construction de 60.000 km d'autoroutes, qui devaient être financées à moitié sur fonds fédéraux. Néanmoins, les moyens ne furent pas débloqués dans les premières années après guerre. Le processus fut redynamisé en 1956, avec l'*Interstate Highway Act*, une loi prévoyant un fonds de 26 milliards de dollars réservés à la construction d'autoroutes. L'Etat contribuant à 90 % des frais selon les textes législatifs, ce sont derechef près de 66.000 km de voies rapides qui furent érigés afin de relier les plus grandes villes du pays. (Jackson, 1985 : 249 ; Moon, 1992 : 425 ; Salkin, 2003 : 221) Réaliser la jonction avait été en partie facilité par une politique du renouvellement urbain qui appelait à la démolition des taudis. Les aires ainsi libérées avaient rendu possible l'inscription du tracé des axes routiers au cœur des agglomérations. Furent alors ouvertes à l'urbanisation de vastes terres périphériques, dorénavant connectées aux villes-centres et aires industrielles, condition essentielle à leur viabilité. Par la suite de nombreux emplois furent déplacés en périphéries, intensifiant alors les mobilités suburb-suburb et dépossédant les centres du dynamisme économique dont ils pouvaient encore jouir. Une fois encore, le Gouvernement fédéral avait grandement subventionné les infrastructures qui auraient été exigées par les classes moyennes blanches. (Massey & Denton, 1995 : 68) En agissant ainsi les pouvoirs publics orientaient clairement leur politique. Le Gouvernement fédéral a dépensé jusqu'à cinq fois plus de fonds dans le système autoroutier que dans les tracés urbains, et les Etats fédérés auraient même fait pire. (Hayduk, 2003 : 157) La combinaison d'actions publiques favorables au suburbain, en matière notamment de logement et de transport, rendait beaucoup plus attractive la périphérie face à une ville-centre déclinante, et ce entre autres en raison de son délaissement politique (Martinez, 2000 : 471) que T. Koebel (1996) jugea être une « retraite fédérale. »

Les acteurs privés du secteur immobilier contribuèrent également à leur façon à cette croissance suburbaine de la seconde moitié de vingtième siècle. La démocratisation de l'accès à la périphérie et à ses résidences individuelles n'aurait été si large sans une révolution dans les modes constructifs. Erigée entre 1947 et 1951 en périphérie de la ville de New York, Levittown, devant son nom à l'entreprise promotrice « Levitt & Sons », est la parfaite illustration de la massification dans l'édification du logement pavillonnaire. (Cf. Fig. 2) Un procédé de division du travail spécialisant chacune des équipes dans une tâche particulière (plomberie, électricité, couverture) permit la construction de 17.447 maisons en seulement quatre ans, et à des coûts réduits. Celles-ci, en raison de la pénurie et des incitations fédérales, trouvèrent des acquéreurs très rapidement. (Ruff, 2007) Au final, Levittown accueillit 82.000 résidents. Il s'agissait alors du plus grand développement jamais réalisé par un unique promoteur. (Jackson, 1985 : 235) Etait née la figure résidentielle de l'*American Way of Life*, à savoir la maison individuelle à laquelle était attaché un jardin privatif et devant laquelle stationnait une voiture. Cette trilogie qui allait être à la base du développement suburbain américain dans les décennies à venir ne serait toutefois pas offerte à tout le monde.





**Fig. 2 : Levittown, vue aérienne (1959)**

Source : Disponible au 03/01/2012 sur < <http://urbantimes.co/2010/09/levittown-urban-revitalization/levittownpennsylvania/> >

D'après leurs travaux statistiques, D. Massey et N. Denton (1995 : 96) ont pu établir qu'« [a]utour de 1980, en moyenne 71 % des habitants blancs des régions du Nord vivaient dans des banlieues, contre 23 % seulement des Noirs. Et malgré des taux de suburbanisation plus élevés dans le Sud, le contraste était tout aussi frappant : 34 % des Noirs pour 65 % de Blancs. »<sup>50</sup> D'autres statistiques, portant sur l'année 1990, révèlent que les villes centrales étaient le lieu de résidence de 23 % des blancs et asiatiques quand 60 % des noirs et hispaniques confondus y demeuraient. Ces deux dernières minorités ethnico-raciales n'étaient

<sup>50</sup> En évoquant les taux de suburbanisation plus élevés dans le Sud, les auteurs font référence à une répartition des noirs plus dispersée et distante du centre urbain car certains d'entre eux sont d'anciens ruraux qui furent rattrapés par la suburbanisation. Ce semis résidentiel n'exista pas de la sorte dans le Nord, étant donné une histoire différenciée et notamment moins rurale.

que 16 % à vivre en suburb. (Pastor et alii, 2000 : 437, cité par Hayduk, 2003 : 143) M.E. Brawn (2003 : 267) a pu évoquer le cas de Milwaukee où seulement 2 % des noirs de l'aire métropolitaine résidaient en 2000 dans la suburb. Si le rythme restait identique, 141 années seraient nécessaires pour que cette population soit pleinement intégrée à la suburb de cette agglomération. Ces données chiffrées s'accompagnent d'un autre constat. Si l'on compare aux villes-centres, les taux de ségrégation raciale du périurbain sont un peu inférieurs. Néanmoins, les suburbains noirs tendent à résider en des périphéries qui sont bien souvent la continuité géographique des ghettos. La migration subventionnée des strates moyennes blanches a fortement contribué à la distanciation résidentielle entre ces premières et les populations les plus déconsidérées, souvent de couleur. (Massey & Denton, 1995 : 99)

Le développement suburbain de la seconde moitié du vingtième siècle doit s'appréhender parallèlement au déclin des villes-centres. Il a été vu jusqu'à quel point le suburbain a pu être façonné par des pouvoirs publics, notamment fédéraux, qui réorientèrent la majorité des fonds consacrés au logement et aux infrastructures de transport vers la périphérie, ce au détriment des aires urbaines plus denses et plus historiques. Sur les vingt-cinq plus grandes villes du pays en 1950, dix-huit d'entre elles ont perdu des habitants lors des trois décennies suivantes. (Jackson, 1985 : 283) Ce solde négatif s'expliquait très largement par le départ des strates moyennes blanches pour la suburb, en un mouvement que nombre d'auteurs conceptualisent comme une « fuite blanche » (*white flight*). (Crowder, 2000 ; Kruse, 2005 ; Pais et alii, 2009) Autrement dit, cette migration suburbaine aurait été entreprise par les populations blanches en réaction à une plus grande hétérogénéité raciale des villes centres, et notamment au sein de leurs quartiers d'habitat.<sup>51</sup> Ainsi, les aires centrales restaient occupées par les résidents les plus modestes, dépendant largement de l'aide sociale et n'assurant que peu de rentrées fiscales pour la ville. Le déclin s'entretenait.

Certains auteurs vont plus loin en estimant que cette fuite blanche ne fut pas que spatiale. Pour K. Kruse, (2005) elle traduisait aussi une évolution dans la pensée politique en cours chez ces populations blanches qui migraient vers le suburbain. Les partisans d'un système ségrégationniste de large ampleur, organisé par les pouvoirs publics, avaient dans les années 1960 et 1970 clairement perdu leur combat. Les uns après les autres, devenaient racialement

---

<sup>51</sup> Il semblerait que le concept de *white flight* fût originellement employé par le sociologue James Samuel Coleman, (1966) dans un rapport sur le système éducatif et les inégalités qu'il pouvait produire. Le concept visait alors à décrire la tendance relativement importante chez les parents blancs à retirer leurs enfants des écoles lorsque celles-ci devenaient racialement mixtes.



mixtes les quartiers et établissements scolaires d'Atlanta, ville prise en référence par l'auteur pour illustrer son propos. En revanche, en intégrant la suburb, cette population blanche aurait trouvé l'environnement adapté à leurs attentes. Simultanément à l'abandon de la ville centre, se serait développée une pensée politique que l'auteur qualifie de « conservatisme moderne »<sup>52</sup> et qui aurait constitué une forme de retrait du jeu citoyen et social, au moment même où les minorités gagnaient en influence dans la ville et la sphère publique. Cette interprétation du phénomène suburbain, comme support d'une pensée politique, s'inscrit assez largement dans le prolongement des travaux de l'historien T.J. Sugrue. (1995) Ce dernier estime que les politiques locales menées à Détroit dans l'après Seconde Guerre mondiale en matière de logement, rarement dénuées de considérations raciales, auraient nourri une forme de rébellion de la base contre la libéralisation sociétale. Autour de la défense de la propriété et de la qualité du cadre habitant, se serait organisée, chez une partie de la population blanche, une résistance aux évolutions de l'époque qui appelaient alors à un jeu plus égalitaire et plus démocratique.

#### ***1.4.2. Terre habitante et réglementation foncière***

Le développement suburbain n'aurait été envisageable dans une telle ampleur sans les conséquents financements étatiques, fédéraux ou même fédérés. L'orientation discriminée des fonds, ayant avant tout facilité la mobilité résidentielle des ménages blancs, a évidemment pu expliquer la teneur racialement marquée de ces espaces. D'autant plus que ce favoritisme exercé par les autorités et organes étatiques était venu s'ajouter aux inégalités économiques préexistantes. Néanmoins, ce n'est pas la seule raison. De multiples dispositifs locaux ont également interdit l'accès de la suburb aux populations qui ne partageaient pas le profil voulu

---

<sup>52</sup> Au travers d'une rhétorique mettant en avant largement les droits, les libertés et surtout l'individu, cette aile conservatrice montrait une défiance nouvelle à l'égard de l'édifice social, et à l'encontre même du gouvernement fédéral. Dans bien des causes défendues, sur les questions fiscales, le système éducatif ou la privatisation des services, l'esprit était surtout à la rétraction du domaine public. Cette pensée politique, tournée en priorité vers la satisfaction des intérêts privés et la sanctuarisation de la propriété, prône intensément le libre-marché, le libre-choix ou encore la libre-association, au détriment d'une œuvre sociale plus globale. Pour K. Kruse, (2005) le développement de la suburb aurait eu une influence majeure dans la construction de ce conservatisme moderne, qui aujourd'hui tient une place importante dans la vie politique américaine. Il est désormais prôné à une échelle nationale une certaine forme de désolidarisation des destins qui s'était opérée dans les agglomérations, entre la ville-centre et la ceinture suburbaine.

en termes sociaux, raciaux ou ethniques. Les méthodes employées n'étaient pas nouvelles. De la même manière qu'en fin de dix-neuvième et début du vingtième siècle, la réglementation du foncier allait permettre un contrôle de l'espace par les résidents déjà installés. Le zonage qui dans un premier temps avait été employé par les villes d'une certaine envergure, dans un but discriminatoire entre autres, fut ainsi repris par les municipalités et comtés périurbains. (Perin, 1977)

Les mentions explicitement raciales n'étaient plus d'actualité, la Cour suprême les ayant interdites, mais le zonage constitua tout de même un outil très efficace pour tenir à distance des aires résidentielles les populations qui ne correspondaient pas aux canons suburbains. Les spécifications architecturales et urbanistiques fournissaient, et c'est encore le cas, le moyen d'un tri des futurs acheteurs ou locataires sur critères économiques. L'édictation de superficies minimales pour les maisons et les lots, la proclamation d'un nombre minimum de chambres par unité résidentielle ou encore l'interdiction des *mobile homes* appelait à un investissement forcément conséquent pour celui qui désirait emménager localement. Seuls les ménages disposant d'un certain capital financier pouvaient se permettre d'acheter ou de faire bâtir. Et par conséquent, c'étaient également les valeurs des loyers qui augmentaient. Cette pratique du zonage pouvait s'expliquer par des motivations économiques. L'établissement de résidences de moindre standing aurait été préjudiciable pour les valeurs immobilières alentours. Mais, en filigrane, transparaissait également des logiques plus ségrégatives. (Babcock, 1966 : 31) Les projets de logements sociaux, quand les organes publics jugeaient bon d'en implanter dans le périurbain, suscitaient des protestations collectivement structurées et faisaient renaître une solidarité que les voisinages, sur la défensive, ne connaissaient pas en temps ordinaires. Afin de s'assurer que de telles entreprises ne voient pas le jour, les autorités locales se voyaient régulièrement encouragées à rendre inconstructibles les terrains encore disponibles à une éventuelle urbanisation.

La réglementation foncière fut aussi garante du respect des valeurs morales constitutives de la suburb américaine. C'est notamment la famille comme « entité sociale et spatiale » (Ghorra-Gobin, 1995 : 71) qui fut promue en référence exclusive. Les zonages, en prohibant l'édification d'immeubles et de toutes autres formes de densité, ne laissaient pas réellement d'autres alternatives que la résidence individuelle entourée de son jardin, assurant ainsi aux habitants un cadre propice à l'épanouissement de la famille. (Babcock, 1966 : 115) Depuis le dix-neuvième siècle, la maison individuelle était pensée comme le lieu idéal à l'éducation des

enfants, ce notamment sous la responsabilité de la femme. (Ghorra-Gobin, 1995 : 71) Dans la vie d'un couple américain, l'accession à la propriété dans ces interminables lacets d'habitat individuel suburbains a souvent constitué l'investissement concomitant à la naissance des premiers enfants. L'acquisition immobilière en suburb fut alors une sorte de seuil spatial et d'épreuve rituelle de passage vers une autre phase du cycle de la vie. Pour cette raison, la construction d'un immeuble au sein d'une aire suburbaine se serait révélée une profanation des seuils institués, introduisant en l'espace des populations n'étant pas forcément tournées vers cette préoccupation familiale. (Perin, 1977) D'autres zonages furent d'ailleurs encore plus explicites dans la définition réglementaire de cet ordre moral. C. Perin (1977 : 47-49) a pu décrire la confrontation judiciaire qui opposa le village de Belle Terre, en périphérie de la ville de New York, à plusieurs de ses habitants. Le zonage local interdisait la résidence sous le même toit de plus de deux personnes n'étant pas unis par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption. Ce point réglementaire, qui ainsi tourné validait une définition restreinte de la famille, fut transgressé par un groupe d'étudiants demeurant en collocation. En 1974, la cour d'appel chargée de l'affaire infirma la première décision de justice en reconnaissant la constitutionnalité du discriminant mis en œuvre dans le cadre de ce zonage.

C'est également la dimension végétale du suburbain qui fut protégée par la réglementation foncière. Les marges de reculs prescrites impliquaient autour des domiciles l'existence d'une superficie non bâtie, en l'occurrence la pelouse. Depuis la seconde moitié du dix-neuvième siècle, les banlieues américaines avaient intégré ces jardins résidentiels comme marqueurs d'une privacité. En outre, ils constituaient une antithèse directe de l'urbain densifié que les familles venaient de quitter. (Jackson, 1985 : 58) La pelouse fut également structurante dans la vie suburbaine étant donnée son influence dans la définition des relations sociales. N'étant généralement pas de clôtures venant ceindre les propriétés, elle marque la transition entre domaines public et privé, renforçant ainsi l'appartenance de l'unité résidentielle à l'ensemble tout en assurant l'intégrité du domicile familial. (Messia, 2003) La pelouse est un séparateur physique qui traduit une volonté d'évitement de la confrontation directe. En ce sens, elle peut être considérée comme le support d'un « minimalisme moral » qui caractériserait selon M.P. Baumgartner (1988) les relations sociales dans le suburbain. L'auteur estime que ce milieu se distingue par des liens faibles entre résidents, un rejet du conflit ouvert ainsi qu'une surveillance sociale lâche. Cette culture de l'évitement se voit d'autant plus renforcée en ce milieu que s'y font rares les rencontres avec l'étranger, avec l'individu extérieur à l'ensemble habitant.

Pour les résidants suburbains, l'environnement, bâti et naturel, se révèle être un socle sur lequel ont été projetées les valeurs considérées comme traditionnelles. Par conséquent, des modifications dans la forme urbaine ou architecturale représenteraient pour les habitants plus que de simples altérations physiques. Il appert certes la crainte de voir les prix immobiliers chuter. Mais c'est également tout un système de valeurs et de représentations que l'habitant a investi dans cet environnement. Pour lui, c'est sans doute une représentation du monde qui est en jeu. Enfin, en venant s'installer dans ces banlieues, un milieu restée inaccessible à toute une partie de la population, le résidant s'est assuré un statut social. (Ross, 2001) La qualité physique du lieu de vie suburbain est porteuse de toutes ces dimensions plus immatérielles. La menace la plus sérieusement considérée par les habitants de ces espaces est l'image de la ville centrale et densifiée. Les zonages suburbains ont notamment souvent prohibé la construction d'immeubles et autres configurations d'habitat collectif car ces morphologies seraient venues introduire des marques urbaines dans une périphérie que les résidants souhaitent voir composée exclusivement de maisons individuelles. La densité est fortement redoutée puisque celle-ci évoquant l'image d'une ville-centre de laquelle les périurbains ont justement cherché à se différencier. Plus récemment, un ensemble de concepts à connotations mélioratives vint d'ailleurs vanter cette lutte contre la densification. Les politiques menées seraient celles de la croissance lente (*slow growth*) ou de la croissance intelligente (*smart growth*), (Savage & Lapping, 2003 ; Salkin, 2003) prétextant le bien-fondé d'un contrôle paysager. (Feller, 2003)

En milieu suburbain, le zonage s'avéra être un outil protectionniste spécialement adapté en raison de l'homogénéité locale et de l'influence habitante. Il s'est agi d'un jeu dans lequel les joueurs purent eux-mêmes définir les règles qui porteraient sur les aires à préserver. (Fessler, 1973 : 186, cité in Perin, 1977 : 184) Lorsque les pouvoirs publics n'étaient pas assez réceptifs aux souhaits des propriétaires et résidants, ceux-ci usaient de connivences, de pressions, ou de corruption afin de faire adopter les règlements souhaités par les autorités locales, à en croire les bruits de l'époque. (Perin, 1977 : 163) Les spéculateurs, les sociétés autoroutières, ou encore les professionnels du bâtiment s'additionnèrent à la liste des acteurs qui manipulèrent un zonage devenu la proie des « intérêts paroissiaux. » (Batt, 2003 : 246) Toutefois, si l'outil resta une pièce essentielle dans la réglementation des aires suburbaines, une autre forme de contrôle du foncier allait connaître essor au cours de cette seconde moitié de vingtième siècle. Et elle serait privée.

Alors que le suburbain n'aurait pu être accessible à une population si large sans d'énormes investissements étatiques, celui-là se constitua paradoxalement en une terre habitante, tournée vers l'intérêt de propriétaires et de résidants qui mirent tout en œuvre pour empêcher d'autres populations d'accéder aux mêmes espaces. Les ménages blancs, qui en quelque sorte avaient été subventionnés publiquement dans leur migration, allaient pouvoir jouir d'une préséance sur cet espace suburbain. Le zonage, notamment, offrit aux résidants déjà installés le moyen d'un contrôle sur leurs espaces de vie. Mais, ceux-là allaient gagner encore plus d'emprise sur leurs espaces habitants à travers un mode d'administration territoriale privé.

### ***1.4.3. La prolifération des développements d'intérêt commun***

L'année 1928 allait d'une certaine manière marquer l'histoire de la gestion territoriale américaine. La discrète révolution était à déceler dans le projet immobilier de Radburn, localisé dans le New Jersey. Assumant en référence la cité-jardin d'E. Howard, (1902) les architectes new-yorkais Clarence Stein et Henry Wright avaient pour mission la création d'un ensemble qui combinerait caractéristiques urbaines et rurales, afin notamment de séduire les familles avec enfants. Ils conçurent un plan cherchant à intégrer la voiture tout en permettant une vie sociale à l'échelle résidentielle. (Cf. Fig. 3 & 4) Le résultat fut une organisation basée sur un recours fréquent à la rue en cul-de-sac, faisant de la voirie interne des axes de desserte plutôt que de transit. Le voisinage était ainsi en quelque sorte retiré du réseau urbain. En outre, l'innovation était une résidence retournée (*reversed*) car tournant ses espaces de vie non plus vers la rue, mais vers les espaces verts internes. Le voisinage avait été réorganisé pour satisfaire une vie habitante. (Stein, 1951) Le plan de Radburn influencerait bien d'autres développements de banlieues par la suite. D'un point de vue commercial, l'entreprise fut un en revanche échec puisque le développement n'accueillit qu'un demi-millier de familles, soit bien moins que les 25.000 résidants initialement prévus. Les 5.000 \$ de revenus annuels dont devaient attester les futurs acquéreurs avaient rendu inéligibles 90 % des familles urbaines en cette période de crise économique. La *City Housing Corporation* qui était à l'origine du projet fit banqueroute en 1934. Cependant, malgré l'échec commercial, et à côté des innovations qui

avait été introduites par les concepteurs en termes urbanistiques, l'aventure avait également essaimé un nouveau modèle de gestion de l'espace habitant. (McKenzie, 1994 : 45-51)





Fig. 3 : Radburn, Plan des districts résidentiels *Northwest & Southwest*, par Clarence S. Stein & Henry Wright (1929)





**Fig. 4 :** Radburn, étude préliminaire de deux *super-blocks*, par Clarence S. Stein & Henry Wright (1929)

Source : In Perry (1929 : 63)



Radburn était régi par une association, de laquelle les propriétaires étaient membres et qui fonctionnait peu ou prou comme un gouvernement municipal privatisé.<sup>53</sup> La différence majeure entre la version originale publique et la copie privée tenait dans le fait que le conseil, normalement élu par les citoyens résidants, était ici nommé par le développeur. Ce dernier s'assurait la préservation de la qualité du projet, qui lui servait de vitrine promotionnelle pour la vente de ses futurs produits immobiliers. Restait à la nouvelle chimère administrative, imaginée par l'ingénierie du secteur privé, à gagner une bataille pour convaincre de sa légitimité face aux instances publiques. Premièrement, cet organe de gestion avait changé la règle du jeu, puisque l'accord n'engageait plus uniquement le vendeur et l'acheteur, comme ce pouvait être le cas avec les clauses restrictives traditionnelles, mais également les possibles repreneurs de la propriété. Le bien-fonds en lui-même était alors devenu porteur du contrat, attachant ainsi quiconque en serait le possesseur à la réglementation annexe. Et secondement, il fallait que soit légalement reconnu le droit de l'association à faire appliquer les restrictions décidées en son sein. Sur ces deux points litigieux, à peu près à la même époque que la création de Radburn, les décisions rendues par les cours de justice tranchèrent en faveur des promoteurs immobiliers. (McKenzie, 1994 : 51-55)

Désormais, sont légalement reconnus les ensembles combinant une propriété individuelle de la résidence à une propriété partagée des parties communes en tant que *Common Interest Developments* (CIDs).<sup>54</sup> Ces développements d'intérêt commun recouvrent essentiellement trois statuts distincts. L'un d'entre eux est le *condominium*, selon lequel l'acquéreur est propriétaire de son unité individuelle (murs et espace interne) ainsi que d'une part indivise du bâtiment. Il est davantage adapté au bâti abritant plusieurs logis sous le même toit (immeuble d'appartements notamment) ou au style architectural *townhouse*, c'est-à-dire à du logement mitoyen à deux étages. Ce statut du *condominium* est le plus ressemblant à la copropriété française. Un deuxième régime est celui de la *housing cooperative* qui octroie, à chaque propriétaire-sociétaire détenant une part indivise dans le ou les bâtiments, la jouissance d'une unité individuelle et des parties communes. Cette option est plutôt réservée aux immeubles

---

<sup>53</sup> Aux États-Unis d'Amérique, les municipalités d'une certaine taille sont gérées selon des configurations différentes. Les deux architectures les plus courues sont soit le système *mayor-council* distribuant les pouvoirs exécutifs et législatifs selon une balance variant en fonction des municipalités, entre le maire et le conseil, soit le système *council-manager* selon lequel le conseil désigne un gestionnaire urbain chargé de faire appliquer les décisions prises après délibérations. Le maire, quand il n'est pas restreint à des fonctions représentatives, préside alors le conseil. C'est cette seconde forme qui fut reprise, avec quelques aménagements cependant, pour la gestion de Radburn.

<sup>54</sup> Il est également possible de trouver la dénomination *Common Interest Community*. (Barton & Silverman, 1994 ; Rosenberry & Treese, 1998 ; Franzese & Siegel, 2007)

d'appartements. Enfin, le statut du *planned unit development* (PUD) est appliqué le plus généralement aux lotissements de maisons individuelles, chaque acquéreur d'un lot individuel étant obligatoirement membre de l'association de propriétaires. Cette dernière, détentrice des aires communes, est entre autres chargée de la gestion et maintenance des systèmes internes de voirie et d'égouts, des étendues d'eau et des infrastructures de loisirs. (Hyatt, 2000 : 14 ; McKenzie, 2003a : 205)

Les trois formes de CIDs partagent en commun quatre caractéristiques. (Rosenberry & Treese, 1998) Par le truchement de clauses restrictives, sont imposées aux résidents de l'ensemble des obligations mutuelles ; les propriétaires sont automatiquement membres d'une association ayant à administrer l'ensemble ; sont soumis à taxation les propriétaires afin d'entretenir les aires communes ; et les propriétaires partagent un intérêt immobilier dans la structure. En revanche, les trois régimes de CIDs se différencient de par leurs attaches géographiques. Les *housing cooperatives*, correspondant plus particulièrement aux immeubles d'appartements, se localisent majoritairement dans les villes-centres de la côté Est, à New York tout particulièrement. (Franzese & Siegel, 2007) Les *condominiums*, davantage adaptés à l'habitat collectif ou mitoyen, se partagent plus égalitairement entre centres et périphéries. Enfin, les PUDs, répondant plus spécialement aux exigences des lotissements, trouvent majoritairement racine en suburb. Environ deux tiers des PUDs californiens sont localisés en aire suburbaine ou métropolitaine, mais hors centre-ville. (Gordon, 2004 : 28)

Sur l'ensemble des unités résidentielles bâties aux Etats-Unis entre 1970 et 2000, environ une sur trois dépendait du régime des CIDs. Le ratio montait à une sur deux après focalisation sur les plus grandes aires métropolitaines. (Fuller & Durso, 2000, cité par McKenzie, 2003a : 203) Toutes versions confondues, le nombre de CIDs fut multiplié par plus de trente en une quarantaine d'année (1970-2012), passant de 10.000 à 323.600 unités. (Cf. Fig. 5) Et pour 2012, il s'estime que de près de 26 millions de foyers seraient soumis à ce régime, abritant plus de 63 millions de résidents, soit quasiment un cinquième de la population américaine. La lecture des données chiffrées (Cf. Fig. 5) rend également perceptible, depuis la décennie 1980, une tendance à la baisse dans le nombre moyen de foyers et de résidents au sein des CIDs. A partir de 2000, le nombre moyen de foyers par CID tend à se stabiliser autour de 80 unités alors que celui des résidents s'établit à un peu moins de 200. En outre, l'analyse des taux de croissance annuels moyens montrent l'ampleur qu'a pu prendre le phénomène au cours des décennies 1970 et 1980. (Cf. Fig. 6) Ces mêmes taux se révèlent plus modérés pour les

décennies suivantes, mais le nombre net de CID créés reste à peu près équivalent sur les trois dernières décennies, avec sans doute néanmoins l'influence négative de la crise des *subprimes* sur la fin des années 2000.

<i>Année</i>	<i>Nombre de CIDs*</i>	<i>Nombre de foyers sous régime de CID*</i>	<i>Nombre moyen de foyers par CID</i>	<i>Nombre de résidents sous régime de CID*</i>	<i>Nombre moyen de résidents par CID</i>
1970	10 000	701 000	70,1	2,1 millions	210,0
1980	36 000	3,6 millions	100,0	9,6 millions	266,7
1990	130 000	11,6 millions	89,0	29,6 millions	227,7
2000	222 500	17,8 millions	80,0	45,2 millions	203,1
2002	240 000	19,2 millions	80,0	48,0 millions	200,0
2004	260 000	20,8 millions	80,0	51,8 millions	199,2
2006	286 000	23,1 millions	80,8	57,0 millions	199,3
2008	300 800	23,8 millions	80,1	59,5 millions	197,8
2010	311 600	24,8 millions	79,6	62,0 millions	199,0
2012	323 600	25,9 millions	80,0	63,4 millions	195,9

**Fig. 5 : Les CIDs aux Etats-Unis D'Amérique : évolutions numériques**

Valeurs estimatives publiées par le *Community Associations Institute*. Valeurs estimées, disponibles au 01/06/2012 sur le site Internet du *Community Associations Institute* < <http://www.caionline.org/about/facts.cfm> >

Réalisation : Mathieu Perrin

<i>Période</i>	<i>Augmentation du nombre de CIDs</i>	<i>Taux de croissance annuel moyennu nombre de CIDs</i>
1970-1980	26 000	13,7 %
1980-1990	94 000	13,7 %
1990-2000	92 500	5,5 %
2000-2010	89 100	3,4 %

**Fig. 6 : La croissance du nombre de common interest developments (1970-2010)**

Valeurs estimatives publiées par le *Community Associations Institute*. Valeurs estimées, disponibles au 01/06/2012 sur le site Internet du *Community Associations Institute* < <http://www.caionline.org/about/facts.cfm> >

Réalisation : Mathieu Perrin

Pour être complète, une analyse du succès américain de ces CIDs ne peut se passer d'une étude des variations spécifiques à chacune des trois formes reconnues sous la même appellation. Selon les estimations 2012 fournies par la *Community Associations Institute*, la répartition par types des quelques 320.000 CIDs du pays serait la suivante : 2 à 3 % seraient des *housing cooperatives*, 40 à 45 % des *condominiums*, et 50 à 55 % des PUDs.<sup>55</sup> Ces ratios n'ont pas toujours été les mêmes. En fonction des périodes, les différents régimes ont été plus ou moins en vogue, en raison notamment des évolutions dans le marché immobilier, ce que démontrent les données sur la période 1970-1998 (Cf. Fig. 7)

Année	Nombre d'unités résidentielles sous chaque régime de CIDs			Proportion des unités résidentielles sous chaque régime de CIDs		
	<i>Housing cooperative</i>	<i>Condominium</i>	<i>PUD</i>	<i>Housing cooperative</i>	<i>Condominium</i>	<i>PUD</i>
1970	351 000	85 000	265 000	50,1 %	12,1 %	37,8 %
1980	482 000	2 541 000	613 000	13,3 %	69,9 %	16,9 %
1990	824 000	4 847 921	5 967 000	7,1 %	41,7 %	51,3 %
1998	748 840	5 078 756	10 562 964	4,6 %	31,0 %	64,4 %

**Fig. 7 : Housing cooperatives, condominiums, PUDs : une évolution disproportionnelle**

Valeurs estimées par le *Community Associations Institute* et citées par K. Rosenberry et C. Treese (1998)

Réalisation : Mathieu Perrin

En 1970, sur un volume limité à 700.000 unités résidentielles en CID, la *housing cooperative* se révélait encore être le régime le plus commun, valable dans plus d'un cas sur deux. Il peut se constater sur les décennies suivantes que le boom du nombre de CIDs préalablement constaté a, durant les décennies suivantes, surtout vu se multiplier les PUDs et

<sup>55</sup> Valeurs estimées, disponibles au 01/06/2012 sur le site Internet de la *Community Associations Institute* < <http://www.caionline.org/about/facts.cfm> >

Cependant, traitant de données également fournies par la *Community Associations Institute*, K. Rosenberry et C. Treese (1998) jugeaient que les estimations étaient probablement minoratives quant au nombre de PUDs. Le recensement américain ne dénombrait pas, en 1998, les foyers sous régime de PUD, contrairement à ce qu'il en était pour les *housing cooperatives* et *condominiums*. Début 2012, les techniques d'estimations de la *Community Associations Institute* ne semblent avoir été modifiées. Les données publiées sont le résultat d'un croisement entre informations fournies par les institutions publiques fédérales et fédérées, et les divers acteurs de l'industrie immobilière et de la gestion résidentielle.

*condominiums*. Ces derniers connurent une prospérité certaine au cours de la décennie 1970 (70 % des unités résidentielles en CID en 1980), alors que les PUDs furent objet de la plupart des attentions depuis (64,4 % en 1998 et 52 à 55 % en 2008). Ces évolutions statistiques découleraient de plusieurs logiques. (Rosenberry & Treese, 1998) Les *housing cooperatives* se seraient avérées peu séduisantes en raison des difficultés qu'elles entraînent si volonté est d'hypothéquer le bien sous certaines conditions, puisque le statut de la propriété n'y est pas le même. Les PUDs ont connu un essor important depuis les années 1970, et ce pour plusieurs raisons. Premièrement, il s'avère une préférence du marché pour l'habitat résidentiel, auquel correspond plutôt mieux le régime du PUD. Deuxièmement, si comparé à un statut du *condominium* plus strictement encadré par le législateur, le régime du PUD offre plus de liberté d'action, en particulier dans l'organisation des espaces communs. Troisièmement, le statut de *condominium* aurait eu mauvaise presse au cours de la décennie 1970, provoquant un relatif désintérêt pour ce régime dans les années 1980.

E. McKenzie (2003a : 205) approfondit l'interprétation de ces évolutions chiffrées en expliquant que le PUD s'avère être un régime mieux adapté aux développements lancés, en grand nombre, dans les aires périphériques et rurales. Qui plus est, il permet plus facilement l'intégration puis la gestion d'équipements communs. Il faudrait ainsi déceler dans l'essor de ce régime du PUD la traduction avant tout d'une extension suburbaine et l'adoption par les habitants d'un mode de vie basé sur les loisirs qui, pour certains d'entre eux, exigent des infrastructures conséquentes. Car l'un des principaux intérêts au CID est de pouvoir bénéficier d'installations, telles que terrains de tennis, piscines, salles polyvalentes ou mêmes des golfs, tout en partageant les frais de construction et de maintenance à l'échelle du développement résidentiel. La formule a permis d'intégrer au cadre habitant de nombreux loisirs, y compris lorsque ceux-là supposaient des coûts conséquents. Le régime du PUD est incontestablement celui qui offre, parmi les trois formes de CID, le plus de potentiel en matière d'administration des espaces. Les PUDs se révèlent même être de puissants acteurs dans la gestion territoriale, étant comparables en bien des points à des villes privées, estime l'auteur. L'évolution relatée d'après les données chiffrées précédemment exposées consacrent donc, sur les trois dernières décennies du vingtième siècle, la forme de gestion la plus adaptée au suburbain, mais qui est aussi la forme la plus aboutie en matière d'administration territoriale.

#### ***1.4.4. L'association de propriétaires ou la consécration d'une institution habitante***

La diffusion galopante de cette forme de gestion privée des aires résidentielles, notamment dans le suburbain, est loin d'être neutre. Une large proportion de l'espace se voit désormais soumise à l'administration non plus tant des pouvoirs publics mais à celle des développements résidentiels d'intérêt commun. Par conséquent, c'est également la figure du citoyen-résident, qui pouvait alors jouer un rôle dans la vie politique locale, qui se vit très largement remplacée par celle du propriétaire. Ce dernier a notamment droit à la parole et capacité à décider, collectivement, du destin de son cadre résidentiel au sein d'une association de propriétaires. Le promoteur est tenu, dans la majorité des législations fédérées, d'en créer une au lancement de tout CID. Ainsi, avec la diffusion des développements résidentiels, se sont multipliées les *residential community associations* (RCAs), *property owners associations* (POAs) et autres *homeowners associations* (HOAs). A travers ces différentes dénominations, sont évoquées les associations de propriétaires. L'activité de gestion de ces HOAs porte avant tout sur les aires et infrastructures communes, dont elles sont généralement les détentrices.

Au sein de chacune de ces associations est élu, à raison d'un suffrage par propriété, un *board of directors*, ou autrement dit un conseil d'administration. Sélectionnés parmi les résidents, ses membres ont pour charge l'entretien des aires et infrastructures communes. Il peut s'agir d'opérations régulières (entretien des espaces verts et propreté de la voirie, maintenance des équipements collectifs tels que les piscines et golfs, ramassage des ordures) ou de travaux plus exceptionnels (réfection de la voirie, des réseaux d'eaux, d'éclairage, des terrains de tennis, piscines et autres équipements partagés). Ils ont également à proposer le budget que viendront accepter ou rejeter par vote les membres de l'association. Cet exercice engendre souvent des rapports conflictuels puisqu'il est parfois décidé de l'augmentation des cotisations que doivent verser à la HOA chacun des propriétaires. Et de telles réévaluations pécuniaires, bien que validées par vote, suscitent néanmoins des tensions. En outre, le *board of directors* dispose de l'autorité pour condamner les manquements aux règlements intérieurs dont se seraient rendus coupables les résidents.

Aussi, prennent fréquemment part à la régie de ces développements d'intérêt commun des professionnels de la gestion résidentielle. Le secteur d'activité économique est relativement fleurissant. Les sociétés spécialisées dans la gestion des CIDs seraient environ 10.000 dans le pays, comptant plus de 60.000 agents.<sup>56</sup> K. Rosenberry et C. Treese (1998) évaluaient que 40 à 60 % des CIDs déléguaient la gestion à des sociétés privées, quand 25 à 35 % étaient régies par un personnel interne, et que dans 15 à 25 % des cas ce sont des volontaires qui se chargeaient de la tâche. Cette professionnalisation de la gestion a été voulue par les développeurs immobiliers qui voyaient ici le moyen de dynamiser leur propre marché. Et l'alliance entre acteurs de la promotion et de la gestion reste évidente. Le *Community Associations Institute* fournit un remarquable exemple des liens existants entre ces deux secteurs. La fondation de cette instance en 1973 avait été soutenue financièrement par la *National Association of Home Builders*, l'une des plus puissantes organisations syndicales du pays dans le domaine immobilier. L'organisation nouvellement créée eut une double fonction. Elle allait offrir des conseils et un support aux gestionnaires, notamment bénévoles, dans la régie des CIDs, mais elle pratiquait également une intense activité de lobbysme. Contrôlé par des professionnels de la gestion immobilière mais également des avocats, le *Community Associations Institute* aurait joué de son influence sur les pouvoirs publics afin que ceux-ci ne légifèrent pas de manière trop restrictive l'activité des CIDs. (McKenzie, 1994 : 110-121)

Pour chaque nouveau développement, les promoteurs publient des *covenants, conditions et restrictions* (CC&R's) spécifiant les limitations et règles d'usage des parties communes mais également privatives au sein de la copropriété. C'est en acquérant la propriété que le néo-arrivant s'engage, à la signature du contrat, à honorer cette réglementation de droit privé. Ces CC&R's sont susceptibles d'évoluer au gré des votes au sein de la HOA puisque peuvent être adoptées de nouvelles dispositions réglementaires. Le pourcentage des suffrages requis diffère selon les CIDs et dépend généralement du registre sur lequel porte la disposition que certains propriétaires voudraient voir insérée ou révisée. Les spécifications portant sur la forme architecturale et urbanistique ou encore la stricte fonction résidentielle de l'ensemble sont souvent les plus difficiles à faire modifier. Le principe du vote à la majorité qualifiée tend à fixer l'environnement tel qu'il fut pensé par le promoteur. Il se révèle même parfois difficile de réunir lors des assemblées une proportion de propriétaires suffisante, lors même qu'ils voteraient tous en faveur de la modification, pour réviser de telles dispositions. (Franzese &

---

<sup>56</sup> Valeurs estimées, disponibles au 01/06/2012 sur le site Internet de la *Community Associations Institute* < <http://www.caionline.org/about/facts.cfm> >.



Siegel, 2007) Il appert donc un réel conservatisme pour ce qui est de la dimension environnementale.

En règle générale, nombre des articles composant le CC&R's visent à maintenir la qualité architecturale et urbanistique au sein de l'ensemble. L'entretien du bâti, la tonte des pelouses, le nettoyage des vitres sont parfois rendus obligatoires selon certaines échéances afin d'assurer la régularité de ces tâches. R. Louv (1983 : 93) a pu relever les restrictions, fort astreignantes, qui s'appliquaient au sein de Rancho Bernardo, un développement résidentiel californien : « Même les potagers sont réprouvés – bien que certains fassent pousser de petits plants hors de la vue des voisins. Les barrières, les haies ou les murs sont soumis à approbation, et leur hauteur ne peut être supérieure à trois pieds [soit un peu plus de 90 cm]. Les panneaux, à l'exception des mentions 'à vendre', sont interdits. Les arbres doivent rester taillés et ne peuvent dépasser la hauteur du toit, qui doit être couverts de tuiles rouges. Il n'est pas permis aux résidents de stationner des véhicules de loisirs ou des bateaux dans l'allée ; à l'écart, est réservé à cet effet un parking commun. [...] Les possesseurs de patio homes (des maisons semi détachées partageant le même terrain, à l'exception des espaces dédiés aux patios) doivent obtenir l'approbation de leurs voisins avant une modification du patio, la plantation d'un rosier, ou la pose d'un auvent. »<sup>57</sup> Au travers de ce descriptif est perceptible l'importance prise par les associations de propriétaires, mais également les riverains directs. Ces derniers disposent du veto quant à toute modification éventuelle pouvant toucher à l'esthétique externe des bâtiments.

Fréquemment, la HOA se dote d'un *architectural review committee*, une cellule en charge d'approuver ou rejeter les projets qui entraîneraient des transformations dans l'apparence du bâti. Etant donné tous ces artifices limitatifs, le plan originel créé par le promoteur ne connaît généralement que peu de corrections. (Franzese & Siegel, 2007) A la création du CID, celui-là avait pris le soin d'éditer un cahier des charges par lequel il imposait, aux acquéreurs des lots, les normes de construction à respecter lors de l'édification de la future demeure. Sont alors explicitées, les retraits obligatoires, les surfaces bâtissables, et toutes autres notifications qu'il

---

<sup>57</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Even vegetable gardens are frowned upon—though some people do grow tiny ones out of their neighbors' view. Fences, hedges, or walls require approval, and may not be more than three feet tall. Signs, other than for-sale signs, are prohibited. Trees must be kept trimmed and may not grow above the level of the roof, which must be covered with red tiles. Residents are not allowed to park recreational vehicles or boats in their driveway; a special communal parking area is set aside for them. [...] The owners of patio homes (semidetached houses that share common grounds, except for patio areas) must gain their neighbors' approval before altering the patio, planting a rosebush, or raising a canopy.* »



est retrouvable dans la plupart des projets. Mais aussi, peuvent être précisées les couleurs de peinture à utiliser, les types de couvertures, ou de manière générale les matériaux à employer dans le futur bâti. Parfois même, il est demandé aux acquéreurs des terrains d'opter entre différents styles architecturaux proposés par le promoteur. La combinaison de ces normes est censée faire du développement un milieu harmonieux dans lequel une construction ne doit déteindre sur la qualité et la valeur immobilière des propriétés adjacentes. Et, ainsi, qu'il a été vu auparavant, il s'avère bien souvent très difficile pour les propriétaires de faire modifier les dispositions relatives à l'aspect environnemental de l'ensemble.

Si la préservation de la qualité bâtie et végétale se révèle être une préoccupation majeure, les réglementations privées en vigueur dans les développements résidentiels traitent de bien d'autres aspects. Elles spécifient évidemment les modalités d'usage des parties communes, et notamment des équipements internes à l'ensemble. Mais d'autres mentions peuvent porter sur les parties privatives. Il s'agit parfois de dispositions qui auraient tout aussi bien pu figurer en des réglementations municipales, mais d'autres apparaissent fort intrusives. Pour exemple, peuvent être codifiés le nombre et le poids limites des animaux de compagnie, les horaires durant lesquels doivent être réalisées les activités bruyantes, les créneaux auxquels sont autorisés les visites d'invités extérieurs, les emplacements où il est permis de stationner les véhicules, l'interdiction de laisser les portails de garage ouvertes, la taille limite du drapeau américain quand il est accepté qu'un exemplaire soit hissé dans le jardin privatif, la possibilité ou non d'installer une antenne de télévision sur le toit, les couleurs de rideaux admises, etc.<sup>58</sup> Les ménages, dans leur quête d'un cadre de vie rêvé, ne perçoivent pas toujours les sacrifices qu'ils s'infligent en intégrant un environnement aux réglementations aussi strictes et quel pouvoir il cède à l'association de propriétaires, voire au promoteur parfois.

---

<sup>58</sup> De tels règlements sont consultables dans l'ensemble de la littérature approchant le sujet. Peuvent être notamment évoqués les travaux de R. Louv (1983), E. McKenzie (1991, 1994) ou le rapport de J.L. Johnston et K. Johnston Doods (2002). C. Perin (1977 : 232-243) offre à lire également en appendice une partie des clauses restrictives qui étaient en vigueur à Candlelight Hills, une *civic association* située à Houston (Harris County, Texas). À la lecture des points abordés dans le règlement, il appert relativement peu de différences entre les dispositions en vigueur en la plupart des *common interest developments* et au sein de cette *civic association*.

### ***1.4.5. L'exercice d'une terreur habitante***

J. Garreau (1991) s'était étonné d'un jugement rendu par une Cour supérieure arizonienne. Un propriétaire, en stationnant à côté de sa maison son *motor home*, un camping-car aux dimensions parfois considérables, avait fait réagir la HOA en charge de l'Arrowhead Ranch. Ne s'étant pas plié aux injonctions de l'entité administrative, le contrevenant au règlement interne fut traîné devant les tribunaux. Il fut condamné à verser la somme de presque 2.000 \$ à la plaignante, en l'occurrence la HOA. Mais encore plus surprenantes parurent à l'esprit de l'auteur les menaces émises par le juge. Celui-ci fit savoir au fautif que s'il ne retirait pas son *motor home*, et donc qu'il ne se pliait pas à la réglementation de droit privé, il risquerait tout simplement l'emprisonnement. Le non-respect de la réglementation privée impliquait à peu près les mêmes risques qu'une violation des lois publiques. Les HOAs se voient donc aidées dans leur entreprise administrative et contraignante par des tribunaux étatiques, qui à travers leur pouvoir de justice font respecter une réglementation décrétée au sein des développements résidentiels. Les cours ne font finalement qu'appliquer le droit privé, mais le cocktail s'avère détonnant puisque les instances judiciaires appuient au travers des décisions qu'elles rendent des réglementations privées parfois très strictes, et que n'auraient en tout cas jamais pu se permettre d'édicter des collectivités locales publiques. E. McKenzie (1993) a pu énumérer divers cas conflictuels qui donnent à réfléchir sur la liberté et l'autorité octroyée à ces HOAs. Un propriétaire des environs de Philadelphie fut embêté après avoir installé une barrière destinée à empêcher ses enfants d'approcher l'escarpement de cent mètres de hauteur qui constituait un risque en fond de jardin. Bien qu'il eût fait appel à un paysagiste pour confectionner la clôture, il fut traîné en justice car celles-ci étant interdites au sein de l'ensemble. En Floride, une association porta plainte contre un propriétaire puisque son chien avait dépassé la limite des 13,5 kilogrammes autorisés pour un tel animal. Elle réclama devant la cours l'exclusion du chien. Ce ne sont ici que deux exemples sélectionnés parmi les divers cas répertoriés par l'auteur, celui-ci expliquant de telles dérives ne pas être des cas isolés dans le paysage américain.

Il fut progressivement engagé une bataille contre le potentiel liberticide dont font parfois usage les HOAs. Et elle n'est pas nouvelle. E. McKenzie (1994 : 155-174) relate cette lutte acharnée depuis les années 1940 aux Etats-Unis, et en particulier en Californie. En 1945, dans

l'affaire *Marsh v. Alabama*, la Cour suprême trancha en faveur d'un membre des témoins de Jéhovah qui s'était vue interdire la distribution de documentation religieuse sur la voirie d'une cité fondée par la *Gulf Shipbuilding Corporation*. Les juges considérèrent qu'en dépit du caractère privé du développement devaient être assurées les libertés de presse et de religion sur une terre parcourue par le public. En 1982, la décision prise par la Cour d'appel du quatrième district de Californie fut semblable. La *Laguna Publishing Company* s'était vue refuser le droit de diffuser ses journaux, non sollicités par les résidents, par le développeur du CID, en l'occurrence la *Golden Rain Foundation of Laguna Hills*. Mais il fut reconnu le tort de la seconde puisque la corporation avait choisi de cette prohibition sans même l'aval des résidents. Dans ces deux cas, les institutions judiciaires avaient eu à trancher sur le degré de liberté dont pouvaient disposer les organes de gestion privés. Et dans les deux cas, se fit jour le même questionnement : jusqu'à quel degré fallait-il appliquer la législation à laquelle sont traditionnellement soumis les gouvernements publics ? Le débat parcourait la période.

Dans l'affaire *Cohen v. Kite Hill*, la même cour d'appel californienne eut à traiter en 1983 d'un désaccord entre un résident, dénommé Cohen, et l'administration du CID qui avait autorisé la construction d'une barrière à l'un de ses voisins, contrevenant par là même à ses propres CC&Rs. Attaquée sur la nature arbitraire de sa décision, la HOA soutint pour sa défense que la primauté de l'intérêt collectif sur celui du propriétaire individuel pouvait être considérée raisonnable. La réponse de la cour fut cinglante : « C'est absurde. Comme toute communauté, Kite Hill est composée d'individus formant dans la globalité un ensemble organique. Ainsi, *comme tout gouvernement*, l'Association doit équilibrer intérêts individuels et intérêt général (142 Cal. App. 3d 652-53). » (cité par McKenzie, 1994 : 160)<sup>59</sup> La cour avait motivé son propos, et notamment sa référence à la dimension gouvernementale, en citant un article rédigé par deux juristes : « d'après l'analyse des fonctions de l'association, on voit clairement l'association comme une entité quasi-gouvernementale égalant dans presque tous les cas les pouvoirs, fonctions et responsabilités d'un gouvernement municipal. En tant que 'mini-gouvernement', l'association fournit à ses membres, dans presque tous les cas, des services communs, une maintenance de la voirie, un éclairage de la rue et des aires communes, et un ramassage des ordures. Dans beaucoup de cas, elle fournit aussi des services de sécurité et diverses formes de communication au sein de la communauté. Il y a, en outre,

---

<sup>59</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Nonsense. Like any community, Kite Hill consists of individual members who form in the aggregate an organic whole. Thus, like any government, the Association must balance individual interests against the general welfare (142 Cal. App. 3d. 652-653).* »

une analogie claire à la police municipale et aux fonctions de sécurité publique. Toutes ces fonctions sont financées au travers d'impositions ou de taxes prélevées sur les membres de la communauté, en fonction des pouvoirs dont sont investis le conseil d'administration, le conseil des copropriétaires, le conseil de gestion, ou tout autre organe similaire clairement analogue à l'organisation dirigeante d'une municipalité. »<sup>60</sup> (Hyatt & Rhoads, 1976 : 918) Cet extrait serait d'ailleurs repris par les cours de justices californiennes en plusieurs autres cas.<sup>61</sup> Et son emploi se révélait particulièrement ironique, puisque l'un des deux auteurs de l'article, Wayne Hyatt, était aussi président du *Community Associations Institute*, lobby censé défendre les intérêts des professionnels de la gestion résidentielle et, par extension, ceux également de multiples acteurs de la promotion immobilière. La teneur gouvernementale reconnue dans cet article aux associations de propriétaires allait se retourner contre l'organisation qu'il présidait, car celle-ci ferait justement pour la minimiser.

Durant la première moitié des années 1980, fut créé en Californie un groupe de travail législatif, chargé d'établir les bases d'une future réglementation. De ces discussions résultat l'édiction en 1985 du *Davis-Stirling Common Interest Development Act* (CIDA). Mais, dans les faits, cette loi était loin d'être celle qu'espéraient certains des propriétaires californiens en quête d'une protection de leurs droits face aux CIDs et à leurs instances de gestion. (Roland, 1998) Selon K. Rosenberry, (1985) la majorité des membres qui composaient le groupe de travail à l'origine du texte législatif était proche des lobbies immobiliers et de la gestion résidentielle. Au final, plus qu'à une limitation, c'est au contraire à un renforcement des CIDs dans leurs pouvoirs que cette loi œuvra. L'un des principaux gagnants dans cette légifération avait été le *Community Associations Institute*. Ce lobby avait dans un avant-projet, rédigé en interne, décidé de défendre les intérêts de la gestion résidentielle privée en tenant la position suivante : « Les associations de CIDs sont des sous-sociétés avec le pouvoir d'affecter la qualité de vie des membres et résidents. En tant qu'entités n'étant ni gouvernementales ni entrepreneuriales, les associations de CIDs doivent assurer les droits fondamentaux de nature

---

<sup>60</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « [...] upon analysis of the association's functions, one clearly sees the association as a quasi-government entity paralleling in almost every case the powers, duties, and responsibilities of a municipal government. As a 'mini-government,' the association provides to its members, in almost every case, utility services, road maintenance, street and common area lighting, and refuse removal. In many cases, it also provides security services and various forms of communication within the community. There is, moreover, a clear analogy to the municipal police and public safety functions. All of these functions are financed through assessments or taxes levied upon the members of the community, with powers vested in the board of directors, council of co-owners, board of managers, or other similar body clearly analogous to the governing body of a municipality. »

<sup>61</sup> Voir notamment les affaires *Chantiles v. Lake Forest II Master Homeowners Assn* (37 Cal. App.4th 914) jugée en 1995 et *Villa Milano Homeowners Ass'n v. Il Davorge* (84 Cal. App.4th 819, 83) jugée en 2000.

constitutionnelle à tous les membres et résidents, mais n'ont pas à imposer l'entière panoplie des limitations gouvernementales à leurs procédures. »<sup>62</sup> (cité par McKenzie, 1994 : 226) Les lobbyistes du CAI cherchaient à éviter, à tout prix, que les HOAs ne soient assimilés par les législateurs à des entreprises ou à des gouvernements.<sup>63</sup> Ces derniers sont tenus de respecter un cadre légal bien plus restrictif, et notamment des impératifs constitutionnels. (Le Goix, 2005a : 110) Avec un tel statut, les administrations résidentielles privées auraient donc été fortement limitées dans leur latitude d'action. Au final, « moins de devoirs, plus de pouvoirs » pourrait résumer les apports de cette loi californienne aux HOAs. Cela n'a pas empêché les cours de justice de continuer à faire référence à la nature gouvernementale de ces associations de propriétaires. En 2000, une cour californienne put évoquer, dans le cadre de l'affaire *Villa Milano Homeowners Assn. v. Il Davorge* (84 CA4th 819), une association de propriétaires fonctionnant « comme un second gouvernement municipal. » La formulation montre toutefois une certaine prudence. Il est certes établi une analogie fonctionnelle entre l'association de propriétaires et le gouvernement local public mais, du point de vue du statut légal, elle n'en est pas un. Les CIDs sont alors de statut intermédiaire, aux apparences gouvernementales mais aux libertés plus amples que celles dont disposent les entités administratives publiques. (McKenzie, 1994 : 173)

Face à la multiplication des HOAs et devant l'emprise croissante de celles-ci sur la vie de leurs administrés, se sont multipliés les appels en faveur d'une plus grande protection des droits individuels. Certains ont soutenu que les associations de voisinage privées devaient tout simplement être considérées de manière équivalente à des gouvernements publics locaux. De la sorte, et ce fut l'opinion défendue par le juriste J.L. Winokur, (1989, cité par Nelson, 2005 : 388) ils auraient été traités comme des « acteurs publics locaux » (*state actors*) et chargés, par conséquent, de respecter les protections constitutionnelles fédérales prévues en termes de droits individuels. D'autres proposent, un cadre légal prévenant les excès autoritaristes de ces entités administratives privés. H.E. Roland (1998) a pu mentionner les revendications émises par des groupements de propriétaires auprès des législateurs californiens. Ceux-là souhaitent

---

<sup>62</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Community associations are subsocieties with power to affect the quality of members' and residents' lives. As entities that are neither governments nor businesses, community associations should provide basic rights of a constitutional nature to all members and residents, but not impose the full panoply of governmental limitations on the process.* »

<sup>63</sup> Dans le contexte américain, « les corporations et entreprises privées sont perçues comme des gouvernements, tout au moins de facto, d'une part parce qu'elles sont devenues des institutions centrales de la vie contemporaine, d'autre part parce qu'elles ont envahi la vie politique au point que les lois sur les droits civiques garantissent les libertés constitutionnelles dans les corporations privées (protection des minorités par exemple) » (Le Goix, 2005a : 108)

entre autres choses l'élaboration d'un *Bill of Rights*, c'est-à-dire d'une chartre des droits qui s'imposerait à ces associations de propriétaires et qui encadrerait leurs pouvoirs afin d'en limiter les excès. La déclaration des conventions, conditions et restrictions (CC&R's), établie par le promoteur à la création du développement et qui est ensuite signée par les futurs acheteurs, peut être considérée comme la constitution interne à l'ensemble, notamment parce qu'elle « établit un système de gouvernance. » (Hanna & Van Atta, 2003 : 1325)<sup>64</sup> Or nombre des excès commis par les associations de propriétaires, ou par les promoteurs eux-mêmes parfois, dans leur exercice du pouvoir proviennent justement des libertés qui leurs sont conférées par ces constitutions de droit privé. C'est notamment ces textes fondateurs et les latitudes qu'ils octroient que des propriétaires regroupés ou encore certains juristes et avocats veulent voir encadrés. De telles requêtes ont quelquefois été entendues, du moins en partie, puisque la Californie, la Floride, le Nevada, l'Arizona ou encore le Texas ont adopté durant les années 2000 des dispositions légales censées garantir les droits des propriétaires face aux HOAs. (Kahne, 2006 : 9) Actuellement encore, le combat se perpétue puisqu'il est une volonté de faire adopter un *Bill of Rights* qui protégerait les propriétaires sur l'ensemble du territoire national. Le projet législatif émis par D.A. Kahne (2006 : 11-12)<sup>65</sup> garantirait un degré d'information minimum pour les futurs acheteurs, la protection des propriétaires face aux saisies abusives, la protection des droits individuels, des modes de régulation des conflits, ou encore une capacité de vote élargie, permettant notamment de faire annuler des dispositions réglementaires ou de révoquer les administrateurs. G. Staropoli (2008) déplore également le peu de protections légales dont disposent les propriétaires et résidents face à ces « régimes autoritaires » que sont pour lui les associations de propriétaires. Celles-ci ne sont pas contraintes par un *Bill of Rights* et elles ne sont pas tenues de respecter le quatorzième amendement, qui offre pourtant des garanties aux citoyens américains face à toutes les entités gouvernementales publiques.

---

<sup>64</sup> Cette position a notamment été retenue dans l'affaire californienne *Villa De Las Palmas Homeowners Assn. v. Terifaj* (33 C4th 73) jugée en 2004.

<sup>65</sup> Cf. Annexe n° 1.



#### 1.4.6. Le gouvernement qui ne voulait pas dire pas son nom

Nombreux sont les chercheurs en sciences politiques et juridiques à mentionner la nature gouvernementale des associations de propriétaires. Les auteurs tergiversent en revanche sur la terminologie à employer. Par prudence, ou intérêt, les préfixes « mini » ou « quasi » viennent chez certains atténuer l'appellation « gouvernement ». (Hyatt, 1976, 2005) J. Garreau (1991) insiste sur l'emprise gagnée par ces entités administratives privées sur de larges étendues résidentielles contemporaines en usant du concept de « *shadow government* ». Même si le pouvoir dont jouissent ces gouvernements ne fut pas officiellement reconnu, ceux-ci fourniraient tout de même une alternative efficiente aux modes d'administration publics, pour l'auteur. Selon la commission consultative aux relations intergouvernementales (*Advisory Commission on Intergovernmental Relations*) la diffusion massive des CIDs constitue « la plus significative privatisation des responsabilités de gouvernement local des temps récents. »<sup>66</sup> (cité par McKenzie, 1994 : 178) Le son de cloche est le même chez le juriste G. Frug, spécialisé dans la gouvernance locale et pour qui « la privatisation du gouvernement en Amérique est la plus importante chose qui se produise, mais nous n'y avons pas prêté attention. Nous ne l'avons pas encore pensée [la HOA] comme gouvernement. »<sup>67</sup> (cité par Garreau, 1991 : 185) La difficulté à imaginer la mutation s'explique notamment par le caractère feutré de celle-ci, R.H. Nelson (1999) jugeant les CIDs être le moteur d'une « révolution tranquille. » Outre son efficacité relevée antérieurement, cette forme de gestion privée du cadre habitant triomphe probablement en raison de la simplicité de sa mise en place. Il est bien plus facile d'instaurer une association de voisinage ou de propriétaires que de créer une nouvelle structure publique. La législation américaine offre pourtant cette seconde option, mais elle suppose une procédure légale et politique bien plus alambiquée. (Nelson, 2004) Pour S.E. Barton et C. Silverman, (1994) les HOAs se révèlent davantage être des gouvernements de voisinage (*neighbourhood governments*) que des associations volontaires. En particulier, car elles instituent et font appliquer les réglementations, possèdent un territoire, assurent des services que les citoyens attendent généralement du secteur public, et en leur sein s'y tiennent des élections. En outre, doivent leur être versés des écots, qualifiables d'impôts en bien des

---

<sup>66</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *the most significant privatization of local government responsibilities in recent times.* »

<sup>67</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The privatization of government in America is the most important thing that's happening, but we're not focused on it. We haven't thought of it as government yet.* »

égards. Les deux auteurs constatent cependant trois points de divergence entre les versions les plus abouties des HOAs et les gouvernements publics qui, eux, doivent répondre à des exigences démocratiques.

Premièrement, la base de la représentation en CID est la propriété et non la résidence. Par conséquent, les environ 20 % de résidents locataires au sein de tels ensembles ne peuvent s'exprimer quant au devenir de leur voisinage. Ainsi que l'avait antérieurement fait remarqué J. Garreau (1991), le suffrage est ici attaché au lot, et non pas au résident lui-même comme c'est généralement le cas dans les jeux démocratiques contemporains. D'ailleurs, il n'est alloué qu'un seul scrutin par unité résidentielle lors des votes concernant les dispositions (investissements, validation du budget, modifications réglementaires, etc.) qui viendront s'appliquer au cadre d'habitat commun. Cette caractéristique tranche avec l'habituel suffrage dont jouisse chacun des citoyens en âge de voter dans les systèmes électoraux publics actuels, admettant un nombre illimité de voix sous le même toit, et cela sans que la propriété ou non du bien de résidence importe. Quand la logique est poussée à son paroxysme, le poids décisionnel de chaque propriétaire est relatif à la valeur du bien-fonds. Ainsi, ce n'est plus « une citoyen, un vote », ni même « un lot, une vote » mais « un dollar, un vote. » (Garreau, 1991 ; Frug, 2001) Aussi, il n'est pas rare que les HOAs s'autorisent à suspendre le droit de vote de certains de leurs membres après qu'il y eut désaccord ou que l'entité administrative n'eut pas obtenu les écots qui devaient lui être versés. Pas de contribution financière, pas de suffrage, telle est la suite logique d'un système électoral faisant de la propriété son pilier.

Cette question de la privation du droit de vote, tout comme d'autres bénéfices que se permettent de retirer les HOAs aux membres contrevenant à leurs règlements, amène à discuter le deuxième point relevé par S.E. Barton et C. Silverman. (1994) Au sein de ces gouvernements privés, il n'existe pas de séparation des pouvoirs entre législatif, exécutif et judiciaire. Ceux qui font ou exécutent les règlements peuvent également être amenés à décider d'une culpabilité et à prononcer une sentence. Pour exemple, la privation des droits civiques, dans un système démocratique traditionnel, ne peut généralement se faire sans la décision d'une personne détentrice du pouvoir judiciaire.<sup>68</sup> Troisièmement, au sein des HOAs, les administrateurs ne sont pas géographiquement séparés, puisque étant riverains. Or, dans le contexte états-unien, au sein des collectivités territoriales de tailles réduites, les citoyens

---

<sup>68</sup> Il existe néanmoins le cas particulier des personnes privées de leurs droits civiques sur décisions médicales, notamment pour des raisons psychiatriques.



auxquels sont attribués les fonctions équivalentes représentent pour certains la localité dans son ensemble et pour les autres chacune des subdivisions la composant. Le risque de voir les intérêts particuliers s'ingérer dans le traitement des affaires communes serait alors plus élevé au sein des gouvernements privés. (Barton & Silverman, 1994)

A ces trois premières caractéristiques, offrant de différencier gouvernements publics et association de propriétaires, il semble pertinent d'en ajouter au moins trois supplémentaires. Quatrièmement, donc, E. McKenzie (1994 : 146) constate que si les gouvernements publics envisagent d'abord leurs relations avec les individus sous leur juridiction en termes de droits, les HOAs ont pour principe structurant les restrictions. Cinquièmement, ainsi que le précise J. Garreau (1991 : 187), les individualités étant à la tête des gouvernements de voisinage ne sont que rarement, voire jamais, responsables devant leurs électeurs. Ils n'ont également pas à faire face à une opposition institutionnalisée. Aucun artifice ne défend les parties minoritaires contre quelques décisions excessives que pourraient adopter la majorité. (Glasze, 2006 : 40) Sixièmement, et dans la lignée de ce qui fut expliqué auparavant, ces gouvernements privés ne connaissent pas leur pouvoir limité par les spécifications constitutionnelles auxquelles doivent se plier leurs homologues publics. G.E. Frug (2001 : 18-19) va plus loin encore en estimant que lorsque la Constitution fédérale restreint les villes, celle-ci tend au contraire à défendre la latitude des corporations privées, en sacralisant notamment la liberté d'entreprise. La lutte que mènent les groupes de pression liés aux secteurs de l'immobilier et de la gestion résidentielle, afin que les HOAs ne soient considérés comme des gouvernements par les législateurs et instances judiciaires, est d'ailleurs révélatrice. Un tel système électoral ne fait que consacrer dans le temps la prévalence du plan original, élaboré par les développeurs, au détriment de volontés habitantes.

Le privilège que s'accorde le promoteur, à long terme, sur l'environnement résidentiel en fixant l'aspect original serait, pour certains apôtres de la gestion communautaire, quelque chose d'acceptable dans le sens où sont admises par les propriétaires les restrictions attachées au terrain lors de l'achat. Les signatures déposées par les différentes parties assurent un caractère légal duquel le contrat tire toute sa valeur. C'est alors l'entière relation entre le pouvoir et l'administré qui se voit modifiée. Dans cet engagement privé, est reconnue par les

membres l'autorité de la HOA sur leur personne, alors que les gouvernements publics obtiendraient légitimation par le citoyen au travers du contrat social. C'est précisément pour cet aspect que les penseurs libertariens considèrent les organisations communautaires privées être préférables à leurs homologues publics, qui « imposent des lois et coûts aux membres d'une communauté sans le consentement explicite de tous les membres, et les officiels au pouvoir sont légalement supérieurs en disposant de quelque degré d'immunité en cas de procès. »<sup>69</sup> (Foldvary, 2006, 39-40) Ces HOAs, ou « gouvernements par contrat », ainsi que les qualifient D.J. Boudreaux et R.G. Holcombe, (2002), suscitent toutefois des interrogations. Le consentement des différentes parties, logiquement inhérent à tout contrat, est l'objet de réserves émises par différents chercheurs, parmi lesquels J. Garreau (1991) et E. McKenzie (1994 : 146). Étant donné la structure du marché immobilier et la gamme des produits que celui-ci propose à la vente, le client n'aurait en fait que peu de choix. Et si des groupements de propriétaires veulent voir réduits les pouvoirs à disposition des associations à la tête des CIDs, c'est que la légitimité de ces entités administratives est en partie contestée.

---

<sup>69</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *governments impose laws and cost on the members of a community without the explicit consent of all the adult members, and the governing officials are legally superior in having some degree of immunity from lawsuits.* »

## ***1.5. L'habiter dans le jeu des frontières***

La révolution habitante bouleversa non seulement le champ institutionnel en introduisant de nouveaux modes d'administration des aires résidentielles, mais elle a aussi profondément métamorphosé l'espace états-unien de par ces nouvelles frontières, notamment physiques. Le développement des ensembles résidentiels fermés dans le pays, à partir de la décennie 1970 surtout, doit être perçu comme l'autre versant de la territorialisation habitante. Jusqu'alors, a surtout été exposée l'institutionnalisation croissante de l'habiter, celui-ci devenant de fait une pièce essentielle dans la gouvernance urbaine. Mais l'autorité habitante s'impose toujours à une aire de juridiction sur lequel celle-là a compétence. La fermeture physique des espaces résidentiels peut ainsi être conceptualisée comme la solidification d'une frontière qui délimite avant tout le champ spatial de compétence de l'institution habitante. Dans les deux cas, par l'exercice d'un pouvoir ou l'établissement d'une fermeture physique, il se décèle la même logique de contrôle du cadre habitant. Les murs pouvant ceindre de plus en plus fréquemment les ensembles résidentiels, de par leur matérialité, ne sont cependant pas anecdotiques. Il est donc logique d'étudier l'aspect en question plus en détails dans cette partie.

Egalement, sera évoquée l'importance croissante prise par l'habiter dans la structuration de la trame territoriale états-unienne, et en particulier californienne. A la résidence s'attachent souvent des considérations plus diverses que la simple protection d'un cadre habitant. C'est entre autres la question fiscale qui se lie au foyer. Il est parfois avantageux pour les résidents d'autonomiser politiquement, et par conséquent fiscalement, leur aire d'implantation afin de la désolidariser d'une collectivité territoriale aux intérêts plus diversifiés et qui ne répondrait donc pas toujours à leurs attentes. Aussi, de plus en plus souvent, sont attachés à l'ensemble résidentiel des équipements et services communs, à l'usage exclusif des occupants. L'habiter est par conséquent devenu une sphère d'action commune, permettant de mener des initiatives intermédiaires. Il ne s'agit pas d'une entreprise purement privée, étant donné le partage des frais et bénéfices, ni d'une entreprise publique, vue la restriction dans la jouissance du privilège. L'institution habitante qui jadis avait été davantage intronisée dans une intention négative, ou autrement dit dans une logique de protection, serait devenue plus souvent une

sphère d'action positive, visant à élargir l'offre de services et d'équipements aux résidents. Toutefois, ces deux logiques ne sont sans doute pas totalement dissociables, l'investissement habitant en l'espace qui se fait contre un environnement estimé menaçant pouvant appeler, de manière indirecte, à un fonctionnement plus détaché de celui-ci. La fin de cette partie sera donc plus largement dédiée à la thématique des intérêts habitants et des logiques économiques qui incitent à une logique territoriale sur cette sphère entourant le domicile.

### ***1.5.1. La fermeture résidentielle ou l'institution fortifiée***

Depuis les années 1970, se sont propagés à travers le paysage américain des ensembles résidentiels fermés, ou *gated communities* selon la terminologie locale. (Blakely & Snyder, 1997 : 7) Ces développements se révèlent très largement être le prolongement de la tendance habitante constatée sur le plan institutionnel puisqu'ils en reprennent les formes de gestion et de gouvernance privée. Avant tout, ces ensembles résidentiels fermés sont dans le contexte américain des lotissements sous régime de CID. Une association de propriétaires (HOA) gère le développement et un règlement contraignant (CC&Rs) s'applique en interne. La différence est donc dans la clôture physique qui interdit l'accès à toute personne extérieure qui n'aurait pas été invitée. En outre, il appert généralement des dispositifs sécuritaires, humains et/ou technologiques, protégeant l'ensemble contre toute intrusion non désirée. La fermeture rend par conséquent exclusives des superficies qui sont d'ordinaire accessibles en la ville ouverte, à savoir une voirie, des places ou encore des espaces verts. De plus, le développement intègre des équipements, de loisirs notamment, qui sont réservés à l'usage commun des résidents. Il peut s'agir de terrains de tennis, de piscines, de golfs, lieux de jeux ou salles associatives, etc. (Le Goix, 2005a : 98 ; Vesselinov, 2008 : 538-539) La fermeture physique de ces espaces résidentiels est certes loin d'être anecdotique, mais le phénomène s'inscrit dans une tendance préexistante à l'affirmation d'un contrôle habitant sur le cadre de vie. Nombre de banlieues, de voisinages, de développements suburbains s'étaient façonnés auparavant dans une logique similaire, avec une organisation de l'espace, notamment de la voirie, privilégiant un usage essentiellement habitant au détriment d'une ouverture plus citadine. Seulement, la domination des riverains sur l'aire alentour aux résidences s'exprime ici de manière plus explicite, la

fermeture physique venant renforcer l'exclusivité de l'ensemble et la primauté habitante. En termes plus institutionnels, l'enceinte reprend les limites administratives du gouvernement privé. L'affirmation des associations de propriétaires dans le paysage américain, et qualifiée par R.H. Nelson (1999) de « révolution tranquille », avait désormais un visage plus marqué.

Dans le contexte américain, la fermeture matérielle des ensembles résidentiels se révèle particulièrement ancienne. L'historien K.T. Jackson (1985 : 76-79) décèle cette tendance dès la décennie 1850, dans un ensemble qu'il considère être le premier lotissement planifié du pays, à savoir Llewellyn Park. (Cf. Fig. 8 & 9) Localisé en périphérie new-yorkaise, dans le New Jersey, ce développement résidentiel était précurseur en bien des aspects des implantations suburbaines qui se multiplieraient par la suite. Lors de la conception de Llewellyn Park, Solomon Haskell, homme d'affaires new-yorkais et initiateur du projet, avait à l'esprit de proposer un cadre pastoral, qui deviendrait lieu de villégiature d'une clientèle aisée. Cette dernière allait être séduite par les résidences et voies curvilignes dessinées par Alexander Jackson Davis, architecte reconnu à l'époque pour son attachement au mouvement pittoresque. Il fut entre autres l'un des fers de lance du style « gothique charpentier » (*carpenter gothic*), dénommé ainsi en raison de l'utilisation privilégiée du bois comme matériau de construction. Cette esthétique, ayant aussi été adaptée à la brique, devint l'un des canons de l'architecture résidentielle rurale, puis par la suite de celle de la suburb romantique. Lors de la conception du lotissement fut entretenue le plus possible cette référence à la nature. Les maisons furent disposées autour d'un espace végétal central alors qu'une promenade permettait de parcourir le bois traversé par un torrent. Ce cadre habitant, écrin d'une domesticité, était censé protéger d'un monde extérieur et corrompu la figure féminine, alors garante dans les esprits de l'innocence et de la vertu. A Llewellyn Park, les femmes avaient un rôle important dans la définition de l'univers social interne, celles-ci prenant notamment part à une vie associative consacrée au jardinage et à la charité religieuse. (Henderson, 1987 : 233)





**Fig. 8 : Llewellyn Park, plan original (1859)**

Source : In Reps (1965 : 340)



**Fig. 9 : Llewellyn Park, entrée (1859)**

Source : In Reps (1965 : 341)

Il est sans doute possible de distinguer en l'émergence de cet idéal pastoral, trahissant par là même une certaine aversion pour la ville, quelques-uns des ressorts à une territorialisation de l'habiter dans le contexte américain. Que ce soit dans les champs institutionnel ou spatial, Llewellyn Park indiquait déjà une recherche de définition et de contrôle du cadre de vie dans la satisfaction d'une vie habitante. Depuis sa création, une enceinte ainsi qu'une entrée gardée ont assuré aux résidents de ce cadre bucolique l'exclusivité des aires communes. L'entretien de ces dernières fut délégué à un comité de gestion (*committee of management*) qui était élu par l'ensemble des possesseurs de lots. Aussi, le titre de propriété des aires communes avait été attribué de manière permanente à trois fiduciaires. Coté réglementaire, ont été depuis le début prohibées les activités commerciales et industrielles, ainsi que l'installation de clôtures qui auraient dénaturé l'esprit pastoral du lieu. En revanche, divers addenda vinrent encadrer plus strictement les libertés initialement consenties aux propriétaires de lots individuels, en ce qui concerne notamment les transformations susceptibles de modifier l'aspect physique des bâtis et jardins. (Jackson, 1965 : 76-79, Le Goix, 2003 : 57-58) Les éléments de territorialisation habitante introduits à Llewellyn Park étaient donc multiples, au-delà même de la stricte fermeture. S'il faut voir dans ce lotissement l'origine de la fermeture résidentielle dans le contexte américain, celui-ci n'aura pas réellement lancé le phénomène. Durant de longues décennies, les cas de fermetures strictes sont restés rares. Sont notables quelques spécimens historiques de la fin du dix-neuvième siècle tels que Tuxedo Park dans l'État de New York et Sea Gate à Brooklyn. (Jackson, 1985 : 98 ; Blakely & Snyder, 1997 : 7)

C'est à partir de la fin des années 1960, et davantage encore dans la décennie suivante, que le nombre d'ensembles résidentiels fermés a radicalement augmenté dans le pays. Ainsi que vu précédemment, la période marquait l'essor de la gouvernance résidentielle. La question de la fermeture physique est fortement liée à celle de l'institutionnalisation de ces espaces habitants. E.J. Blakely & M.-G. Snyder (1997) ont pu estimer au cours de la seconde moitié des années 1990 qu'environ 20 % des CIDs étaient qualifiables de *gated communities*.<sup>70</sup> Aussi, la multiplication des ensembles résidentiels fermés est à mettre en relation avec l'attrait de la population américaine pour la vie suburbaine. Cette fascination n'était pas nouvelle, mais elle fut suractivée dans la seconde moitié du vingtième siècle. Or, les *gated communities*

---

<sup>70</sup> Il est ici nécessaire de rappeler que mes différents régimes reconnus en tant que CID partagent en commun la gestion en copropriété, mais ils révèlent des configurations d'habitat très diverses : ensembles de maisons individuelles, développements résidentiels en logements mitoyens, immeubles d'appartements, etc. La proportion des *gated communities* serait probablement un peu plus élevée si l'on rapportait le nombre de celles-ci aux seuls *planned unit developments*, le régime de CID le plus usité pour ces ensembles résidentiels fermés.



« sont fermement intégrées à la tradition suburbaine : elles accroissent et endurecissent la suburbanité des *suburbs*, et elles tentent de suburbaniser la ville. »<sup>71</sup> (Blakely & Snyder, 1997 : 10-11) Car si les *gated communities* se sont majoritairement implantées en périphérie des agglomérations, il n'est pas rare que celles-ci s'insèrent dans les trames plus centrales de l'urbain, mais aussi dans les confins d'un rural plus isolé. (Billard et alii, 2005 : 45) Une telle incursion du phénomène au cœur des villes marquerait la transformation d'un espace se pliant aux préoccupations constitutives de la suburb, à savoir notamment la recherche de stabilité, de prédictibilité et une certaine homogénéité. (Low, 2004) La fermeture offrirait ainsi une plus large capacité à contrôler la nature du cadre habitant, dans un environnement urbain qui menacerait par certaines de ses dynamiques.

De 1995 à 1997, le nombre de résidents en *gated community* aux Etats-Unis d'Amérique aurait doublé de 4 à 8 millions, (Blakely & Snyder, 1997) avant d'atteindre 16 millions en 2001. (Low, 2004 : 15)<sup>72</sup> Si les données sont fiables, en seulement six ans, la population des ensembles fermés aurait donc quadruplé. Selon l'*American Housing Survey* (AHS) de 2001, une enquête sur le logement menée par le *U.S. Census Bureau*, 5,9 % des foyers américains, soit plus de 7 millions d'entre eux, résidaient alors dans un ensemble fermé. (Sanchez et alii, 2002 & 2005 : 285) Le chiffre est passé à 11 millions, soit presque 10 % des foyers américains, d'après la nouvelle enquête menée en 2009. La croissance rapide de ce phénomène n'est cependant pas uniforme sur le territoire national. L'AHS de 2001 (Sanchez et alii, 2002 : 3) avait permis d'évaluer ces disparités. Pour un foyer américain, la probabilité de résider en ensemble fermé était inférieure dans le Nord-Est (3,1 %) et le Midwest (2,1%), alors que les valeurs pour le Sud et l'Ouest du pays passaient respectivement à 6,8 % et 11,1 %. Lors de la rédaction de leur ouvrage commun, E.J. Blakely et M.-G Snyder (1997) avaient estimé qu'approximativement 40 % des nouvelles maisons californiennes étaient construites au sein d'ensembles fermés. Les chiffres de 2009 confirment cette tendance à la fermeture résidentielle bien plus forte dans la *Sun Belt*. Les communautés sécurisées ou fermées se localiseraient pour 40 % d'entre elles à l'Ouest, 39 % au Sud, 13 % au Nord-Est et 8 % dans le Midwest. Il apparaît donc clairement d'importantes disparités géographiques dans le phénomène. Il est à préciser que ces valeurs dénombrent en même temps les ensembles

---

<sup>71</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Gates are firmly within the suburban tradition: they enhance and harden the suburbaness of the suburbs, and they attempt to suburbanize the city.* »

<sup>72</sup> Les deux premières valeurs sont des estimations. La dernière valeur mentionnée est un résultat issu de l'*American Housing Survey* de 2001, une enquête traitant du logement aux Etats-Unis et menée par le *U.S. Census Bureau*, étant l'organe chargé d'effectuer les recensements dans le pays.

horizontaux, constitués essentiellement d'habitats individuels et plus rarement mitoyens, et verticaux, regroupant donc des immeubles de logement. En revanche, ne sont pas intégrés au décompte les simples immeubles en copropriété qui, malgré leur sécurisation, n'offriraient pas d'autres espaces à vivre en commun que les parkings ou patios collectifs. Ces écrits porteront essentiellement, par la suite, sur la version horizontale du phénomène. La dimension verticale implique certaines spécificités. Selon l'AHS de 2009, presque la moitié (49, 6 %) des foyers résidant en communautés fermées étaient non pas propriétaires mais locataires du logement. Or, ces derniers, dans leur grande majorité vivent justement dans des immeubles. Cette autre version de la fermeture présente des spécificités. Les populations résidentes y sont de manière générale plus modestes et plus hétérogènes d'un point de vue ethnico-racial. (Danielsen-Lang, 2008)

### ***1.5.2. Logiques sécuritaires et policières à échelle habitante***

Le plus souvent, la fermeture résidentielle s'accompagne de moyens humains et techniques, destinés à protéger l'ensemble contre les intrusions. D'après l'*American Housing Survey* de 2001, sur les quelques 7 millions de foyers qui résidaient en ensemble résidentiel fermé, près de 60 % d'entre eux déclaraient l'accès à l'espace interne être contrôlé d'une manière ou d'une autre (Sanchez et alii, 2002 & 2005 : 285)<sup>73</sup> Le recours aux caméras, alarmes et autres équipement technologiques est monnaie courante et des gardes sont fréquemment chargés de contrôler les entrées, de patrouiller sur la voirie interne. Si dans certains cas, minoritaires, les résidents assurent eux-mêmes la surveillance, il est généralement fait appel à des agents de sécurité professionnels, contractés directement ou sinon par l'intermédiaire d'une société spécialisée. Le secteur d'activité connut d'ailleurs une croissance forte parallèlement à la propagation des ensembles résidentiels fermés. Entre le début des années 1980 et le début des années 1990, le nombre de vigiles doubla et dépassa le nombre de policiers. De même, les dépenses de sécurité privée dépassèrent de 73 % celles qui purent être engagées dans le maintien de l'ordre public, constituant ainsi la première force protectrice du pays. (Blakely & Snyder, 1997 : 126) En 2003, les Etats-Unis comptaient

---

<sup>73</sup> Sont exclus du décompte les foyers en immeubles d'habitations aux entrées verrouillées ou gardées.

environ un million de ces agents de sécurité, chiffre particulièrement élevé et à comparé aux 650.000 officiers de police du pays. (*Congressional Research Service*, 2004)<sup>74</sup>

Certains chercheurs usent de la terminologie « police privée » pour désigner ces forces de sécurité sollicitées par les copropriétés. (Owens, 1997 ; McKenzie, 2003b ; Le Goix, 2003) Ces agents sont normalement restreints à une fonction de veille, à une vérification de l'identité des personnes entrant dans la *gated community* ou au maintien de l'ordre, mais « [p]ar extension, ils peuvent, *intra muros*, distribuer des contraventions pour un excès de vitesse, pour mauvais entretien de l'aspect extérieur d'une maison, pour infraction au stationnement. » (Le Goix, 2005a : 112) Ayant donc pour fonctions d'assurer l'ordre et le respect du règlement décrété au sein de la HOA, ces services de sécurité tendent de plus en plus à se substituer aux personnels de la police publique. Les forces de l'ordre admettent d'ailleurs céder une partie de leur travail de prévention à ces acteurs privés afin de concentrer davantage leurs efforts sur la lutte contre le crime. (Owens, 1997)

Le Deuxième Amendement garantit aux citoyens américains la liberté du port d'arme et le droit de se constituer en milice. Le statut des agents de sécurité employés par les *gated communities* résulte initialement de cet aspect constitutionnel. (Le Goix, 2005a) Les dispositions légales des différents États peuvent accentuer cette latitude octroyée au citoyen. Ainsi, selon la section 837 du code pénal californien, il est autorisé à tout individu d'en arrêter un autre si, en la présence du premier, celui-ci a commis un délit public, ou tente d'en perpétrer un. La même habilitation est valide en cas de crime, et cela sans même que l'auteur de la capture n'ait à attester d'un flagrant délit. Enfin, dans un cas de crime effectivement commis, un particulier peut procéder à une arrestation s'il est en connaissance de charges satisfaisantes lui permettant de croire à la culpabilité de l'individu intercepté. Le même code pénal de l'Etat de Californie concède le droit, en sa section 844, à tout citoyen d'enfoncer la porte d'une maison dans laquelle se serait réfugiée une personne suspectée de crime. (Owens, 1997) Selon le même auteur, de nombreux intervenants sur le sujet font de cette ample liberté d'action citoyenne l'une des explications à ce pouvoir quasi-policier dont jouissent les agents

---

<sup>74</sup> Le nombre réel de ces agents de sécurité fait débat. Les statistiques du *Bureau of Labor* laissent à penser que la profession comprenait 1.040.000 salariés en 2006 (valeurs extraites de l'édition 2008-2009 de l'*Occupational Outlook Handbook*, consultables au 20/07/2008 sur le site de l'organe fédéral < <http://www.bls.gov/oco/ocos159.htm> >). En revanche, la *National Association of Security Companies* (NASCO), principale fédération du secteur, avance un nombre bien supérieur. En 2007, le directeur exécutif de l'association, Joseph Ricci, défendait le chiffre, pour les Etats-Unis, d'environ 2 millions d'agents de sécurité (*National Association of Security Companies*, 2007) Un tel écart s'expliquerait par la non prise en compte dans les statistiques officielles des vigiles recrutés en interne.

de sécurité. Et bien que les forces de sécurité privées ne possèdent pas exactement toutes les prérogatives de leurs homologues publiques, elles bénéficient d'autres facilités. Il est par exemple infructueux d'invoquer le quatrième amendement face à une « police privée » qui se serait permis de saisir un bien dans une partie privative d'une *gated community* (ou de tout CID). Le texte législatif susmentionné prémunit chaque citoyen contre les perquisitions et saisies non motivées qui pourraient être tournées contre sa personne, son domicile, ses papiers et effets. Or, une jurisprudence rendue par la Cour Suprême, datant de 1921 (*Burdeau vs. McDowell*, 256 U.S. 465), limita la portée de cet amendement : le droit en question n'est garanti aux citoyens que face à l'action gouvernementale.<sup>75</sup> Jusqu'à présent, les CIDs, parmi lesquels les *gated communities*, ne sont pas légalement reconnus en tant que entités gouvernementales, ne sont donc pas contraintes par un tel cadre législatif. (Owens, 1997)

Il a toutefois existé un débat chez les juristes quant au statut exact de ces forces privées et par conséquent aux libertés à leur accorder. W. LaFave (1987, cité in Owens 1997) estime que le quatrième amendement devrait s'appliquer à ces nouveaux garants de l'ordre : « [l]orsque les policiers privés supplantent concrètement les policiers publics ou lorsqu'ils traitent régulièrement avec le grand public et, ce, d'autant plus si l'on peut dire qu'ils ne sont pas désintéressés par des condamnations criminelles susceptibles de favoriser les objectifs privés de leur employeur, il semble relever de la loi et de la politique que d'assujettir ces policiers aux injonctions du quatrième amendement.<sup>76</sup> J.B. Owens plaide également pour que soient rangés les services de sécurité privés, aux fonctions parfois policières, sous le coup de cette loi. Si tel n'est pas le cas, le Quatrième Amendement perdrait en intérêt dans une société où la sphère privée tend à s'étaler de plus en plus sur le domaine traditionnellement public.

A Los Angeles, après les émeutes de 1992,<sup>77</sup> plusieurs dizaines de quartiers réclamèrent auprès de la ville, et parfois avec succès, à ce que soient privatisés leurs espaces publics. (Davis, 2006) Les velléités de fermetures physiques de rues se multiplièrent également dans

---

<sup>75</sup> Le quatrième amendement, ainsi qu'il est rédigé, n'évoque pas explicitement une telle restriction à l'action gouvernementale. Mais la Cour Suprême, dans sa décision finale, a privilégié l'esprit de la loi. Le droit en question fut édicté dans le cadre du *Bill of Rights*, une charte de droits intégrés à la Constitution américaine sous forme d'amendements, cela afin d'assurer les libertés individuelles face à l'autorité souveraine.

<sup>76</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Where private police actually supplant the public police or deal regularly with the general public, particularly if it may be said they are not disinterested in criminal convictions as an aid to the private objectives of their employer, it would be sound as a matter of law and policy to hold those police subject to the commands of the Fourth Amendment.* »

<sup>77</sup> Plusieurs quartiers de Los Angeles s'étaient embrasés. Si l'acquittement, en 1992, des agents du *Los Angeles Police District* qui avaient tabassé un Noir du nom de Rodney King est généralement évoqué, Mike Davis (2006 : 32-33) explique davantage ces émeutes par la faim et la désillusion.

de nombreuses agglomérations, parmi lesquelles Houston, Miami, Chicago et Los Angeles. La requête fut souvent exprimée par des quartiers de première couronne qui sollicitèrent les pouvoirs publics pour la pose de la clôture ou établirent une taxe en interne afin de permettre un autofinancement. (Blakely & Snyder, 1997 : 100) Cependant, les tentatives furent quelquefois déçues. En 1994, une association civique du quartier hollywoodien de Whitley Heights (*Whitley Heights Civic Ass'n*) fut contrainte d'abandonner ses plans de privatisation et de fermeture de la voirie publique. Les cours civile et d'appel avaient donné raison à la *Citizens Against Gated Enclaves*, un groupe d'opposants au projet. Ces derniers avaient contesté la clôture pour les motifs suivants : il aurait été impossible aux citoyens d'admirer les maisons à caractère historique et localisées au sein de l'aire en question et d'y circuler librement, malgré le caractère public de la rue. La cour de justice californienne chargée de l'affaire leur donna raison en affirmant l'impossibilité de condamner des espaces publics, quand bien même la copropriété se proposerait de prendre en charge la maintenance. La situation ne semble toutefois pas toujours aussi évidente. Il a pu être relevé divers cas, à Los Angeles notamment, où ce sont les autorités municipales ou forces de police publiques qui ont demandé la fermeture, partielle du moins, afin d'en faciliter la protection. (Le Goix, 2003 : 209-210)

Les forces de police et autorités publiques locales ont également souvent été les initiatrices de programmes de surveillance du voisinage (*neighborhood watch programs*) sur une base communautaire. Si les entités privées ont depuis très longtemps dans le pays assisté la justice criminelle, il y avait eu une certaine réduction du phénomène depuis le dix-neuvième siècle. Au début de la décennie 1970, fut d'une certaine manière ravivée la tradition avec cette idée d'une surveillance citoyenne, et surtout communautaire, venant en renfort à l'action policière. Le mouvement prit davantage de force encore au cours des années 1980. (Holloway et alii, 2008 : 6) Diverses raisons ont pu expliquer cette tendance. Il y eut bien évidemment la tendance néolibérale et la réduction des moyens publics, le resserrement des budgets ayant entraîné une diminution du personnel et des capacités en termes policiers. Mais même avant cela, la population montrait un certain volontarisme en la matière. Il y eut sans doute la volonté d'intervenir pour palier à une action publique considérée inefficace pour résoudre les problèmes de criminalité. Enfin, il est apparu dans une partie de la population un manque de confiance à l'égard de la police. Une commission gouvernementale avait constaté en 1968, après étude, que cette « animosité envers la police symbolisait des problèmes plus profonds - relatifs à la société dans son ensemble et au rôle du noir en son sein, et, plus spécifiquement, u

maintien de l'ordre et à la justice criminelle. »<sup>78</sup> (Skolnick & Bayley, 1988 : 40, cité par Finegan, 2012 : 9) Malgré la multiplication de ces dispositifs de surveillance communautaire sur les voisinages, il appert encore une certaine incertitude quand à leur efficacité réelle. Les résultats des différentes études sont contrastés. (Sherman, 1997 ; Sherman & Eck, 2002 ; Holloway et alii, 2008) En revanche, il ressort des inquiétudes quant aux excès que peuvent commettre de telles organisations habitantes. (Finegan, 2012)

La thématique de la lutte contre le crime et la délinquance a assez largement influencé la réflexion architecturale et urbanistique nord-américain dans la seconde moitié du vingtième siècle. En 1961, J. Jacobs soutint l'hypothèse d'un possible traitement de la criminalité par un travail sur l'espace, et notamment par l'ouverture de celui-ci. Il serait préférable, selon elle, de dessiner des rues propices à une vie urbaine intense, aux activités multiples et auxquelles riverains et passants prêtent plus facilement leur attention, visuelle surtout. Dans un esprit opposé, O. Newman a proposé en 1972 le concept d'« espace défendable » (*defensible space*) qui allait inspirer nombre de concepteurs de développements résidentiels, entre autres. Sa doctrine visant à rendre un espace plus sûr repose sur différents facteurs. Il y a notamment l'idée de permettre une « surveillance naturelle » (*natural surveillance*) en menant un travail sur l'agencement du bâti et les perspectives. Le but est de réduire est d'offrir des cônes de vision élargis aux résidents, réduisant ainsi le nombre d'angles morts dans le voisinage. Un autre point majeur de la doctrine est de susciter un instinct de territorialité chez les riverains, à travers notamment le tracé de la voirie, l'usage de frontières symboliques, l'identification du voisinage par le biais de marques visuelles tels que le pavage, le mobilier urbain ou encore le style paysager. Enfin, il y a bien évidemment la restriction d'accès. A l'inverse d'une plus grande perméabilité de l'espace prônée par J. Jacobs pour en assurer la surveillance, O. Newman propose au contraire une rue inopportune aux flux et dans laquelle l'inconnu devient suspect. Cette idée d'une territorialisation du cadre résidentiel, afin que celui ne tourne pas criminogène, allait triompher chez les penseurs américains de la sécurité. Elle fut notamment reprise par les disciples du *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED).

Ces différentes tendances, dans le recours aux services de sécurité privés, la surveillance communautaire ou encore la définition architecturale et urbanistique d'espaces résidentiels

---

<sup>78</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *animus toward police symbolized deeper problems – with the society as a whole and the role of blacks within it, and especially with the entire system of law enforcement and criminal justice* »



défendables, montrent une réelle préoccupation sécuritaire, à l'échelle habitante notamment. Le succès des ensembles résidentiels fermés s'inscrit dans une tendance plus large. Ainsi qu'à put le préciser R. Le Goix (2007), « la peur de la criminalité n'est pas spécifique des résidents des lotissements fermés. » Reste ensuite à savoir quelle est l'efficacité réelle de ces différentes mesures sécuritaires. Les différentes analyses quantitatives réalisées tendraient à prouver une certaine efficacité des aménagements tels que préconisés par le CPTED, largement inspirés de la doctrine de l'espace défendable. Ils parviendraient effectivement à faire diminuer les taux de criminalité des espaces concernés. (Cozens et alii, 2005) D'autres chercheurs soutiennent, pour leur part, que les rues plus fréquentées par les piétons enregistrent des taux de criminalité inférieurs. (Hillier & Shu, 2000a & 2000b, cités par Cozens et alii, 2005)<sup>79</sup> Il apparaît le même questionnement avec les ensembles résidentiels strictement fermés. Un travail statistique a notamment pu apporter des éléments de contradiction à l'idée d'une influence de la fermeture sur les taux de criminalité. (Wilson-Doenges, 2000)<sup>80</sup> Mais il existe vraisemblablement des effets de contextes qui rendent difficile une validation ou une infirmation plus généralisée.

### ***1.5.3. L'esprit de la fermeture résidentielle***

Si la fermeture résidentielle assume sans conteste une teneur sécuritaire, s'inscrivant qui plus est dans une tendance assez marquée depuis la décennie 1960, il est toutefois pertinent d'interroger cette dimension. Cette recherche de sécurité et cette expression sécuritaire ne sont pas dénuées de significations, allant bien souvent au-delà de la simple peur criminelle. Il est d'ailleurs utile de relever toute la teneur du terme employé dans la société américaine pour évoquer un ensemble résidentiel fermé, à savoir la *gated community*. Si l'adjectif *gated* révèle efficacement le caractère clos et l'accès restreint de l'entité résidentielle en question, le terme de *community* peut sembler plus énigmatique. La notion de communauté est dans la société

<sup>79</sup> A noter que ces deux travaux concernent le Royaume-Uni, et non pas les Etats-Unis.

<sup>80</sup> L'étude en question comparait l'évolution de deux couples d'ensembles résidentiels. Chacun des binômes était composé de deux aires voisines au profil semblable, mais l'une étant fermée et l'autre non. Il ne fut pas détecté de différences significatives entre les taux de criminalité des espaces enclos et non enclos. En revanche, les occupants de la *gated community* aux revenus les plus élevés se sentaient plus en sécurité que leurs homologues aux caractéristiques sociodémographiques similaires mais demeurant dans le voisinage libre d'accès.



américaine chargée d'histoire, de valeurs, d'émotif même. Elle rappelle aux esprits des citoyens les premiers établissements de pèlerins, et donc les fondements de leur pays. Elle est d'ailleurs fréquemment usitée dans un sens politique, pour traiter de la municipalité ou autre entité d'échelon local. Il n'est donc pas forcément étonnant de retrouver une telle notion dans la terminologie résidentielle, d'autant plus lorsque les développements se voient soumis à une institution habitante. Toutefois, E.J. Blakely & M.-G. Snyder (1997 : 31-34) se sont interrogés sur la valeur du terme dans le cadre de la fermeture résidentielle. Pour ces deux auteurs, un groupement humain est qualifiable de communauté si ses membres partagent un territoire identifié par des frontières et un toponyme ; d'intenses valeurs communes intenses, attachées à des considérations entre autres ethniques, religieuses et sociales ; un espace collectif au sein duquel se joue la sociabilité ; des structures d'entraide ; et une destinée commune. Sur le plan de l'intime, le sentiment d'appartenance des membres à leur communauté est solide, et il est la conviction que de l'interdépendance mutuelle dépend la qualité de vie de l'ensemble et la réussite des projets menés conjointement. (Blakely & Snyder, 1997 : 33)

Il aurait été envisageable de voir la fermeture physique des ensembles résidentiels susciter un surplus de vie communautaire. La délimitation d'un espace identifié et sécurisé peut sembler propice à une intensification des relations sociales, d'autant plus quand l'étranger à l'ensemble est explicitement exclu de la scène. Néanmoins, malgré des organes de gestion ouverts à la participation habitante, l'apathie et le désintérêt des membres caractériseraient bon nombre de ces ensembles résidentiels fermés. (Blakely & Snyder, 1997 : 133-135 ; Low, 2004 : 66-67) La fermeture spatiale n'a semble-t-il pas toujours induit la renaissance d'une vie sociale traditionnelle qu'une partie de la clientèle espérait trouver en emménageant dans de tels développements. En revanche, pour d'autres habitants, la communauté recherchée se définit comme un lieu propice pour y élever les enfants, où l'on peut connaître l'intégralité des voisins, sans pour autant entretenir des liens forts avec eux, et de les conserver sur le temps long. (Low, 2004 : 60) L'image d'une communauté à la vie sociale intense semble s'être assez largement effacée derrière une survalorisation de la sphère familiale.

La communauté, dans son acception la plus intense, est à opposer à « l'association, à but particulier », allègue l'anthropologue R.A. Rappaport. (1979) Cette seconde a pour fonction l'unique réalisation de l'objectif pour lequel elle fut créée. Or, dans de nombreux cas, la *gated community* s'apparente davantage à l'ultime forme évoquée. En outre, P.A. Franzese (2003) soutient que les restrictions contractuelles par lesquelles la HOA régit l'ensemble ne peuvent

être un substitut aux normes sociales. Seules ces dernières sont en mesure d'établir des règles comportementales, non imposées, et qui sauront créer du lien. Enfin, à une échelle plus ample, la suburb, terre d'implantation favorable pour ces territoires enceints, serait antinomique au concept traditionnel de communauté puisque ses spécificités contemporaines sont davantage « [l']absence d'espace public, la dispersion des bâtiments publics, l'homogénéité du logement et de la vente, des formes de mobilité qui sont essentiellement privées, et l'absence perçue d'histoire locale. »<sup>81</sup> (Lindstrom & Bartling, 2003 : xxiii-xxiv) La dimension communautaire, souvent vendue par les promoteurs, n'existe bien souvent, dans le concret, que de manière fort limitée. Il s'agit essentiellement d'une communauté d'intérêt. Evidemment, le phénomène ne touche pas que les développements résidentiels fermés. M.P. Baumgartner (1988) a pu, de manière anthropologique, détailler cette suburb américaine qui s'est très largement constituée en un univers de l'évitement. D'aucuns espéraient néanmoins voir le huis-clos permis par la fermeture physique redynamiser une vie sociale plus intense à l'échelle habitante. La plupart du temps, cela ne semble pas être le cas.

Les *gated communities* présentent des profils diversifiés, révélant par là des motivations distinctes à la fermeture résidentielle. E.J. Blakely et M.-G. Snyder (1997) ont identifié essentiellement trois profils : les *security zone communities* privilégiant l'aspect sécuritaire, les *prestige communities* assurant la distinction sociale de leurs occupants, et enfin les *lifestyle communities* garantissant à leurs membres un mode de vie qualitatif et généralement basé sur une offre de loisirs. En réalité, la distinction n'est pas toujours aussi nette, mais la typologie permet de faciliter l'étude du phénomène.

La plus directe, et donc première, explication à la multiplication des ensembles résidentiels fermés est celle d'une quête sécuritaire chez les habitants. Néanmoins, ainsi qu'il l'a été mentionné, il n'est pas évident que la fermeture ait un effet réel sur la criminalité et si tel est néanmoins le cas, il n'est pas certain non plus que ce soit la modalité urbanistique la plus pertinente pour voir la criminalité se réduire. Certains résidents eux-mêmes ne semblent d'ailleurs pas convaincus par l'efficacité de la fermeture, considérant que l'enceinte ne fournirait qu'une sensation fausse de sécurité. (Blakely & Snyder, 1997 ; Low, 2004) Qui plus est, si la peur du crime ne cesse d'augmenter chez les Américains depuis plusieurs décennies,

---

<sup>81</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The absence of public space, the dispersion of public buildings, the homogeneity of housing and retail, forms of mobility that are essentially private, and the perceived absence of local history.* »

(Frantz, 2006) celle-ci semble largement déconnectée des réalités statistiques fournies par le ministère de la Justice du pays. Alors que depuis les années 1970 le nombre de crimes violents recensés par les enquêtes annuelles de victimation augmentait progressivement, il ne cesse de diminuer, et cela avec un rythme soutenu, depuis 1994. Les taux de crimes relevés dernièrement sont largement inférieurs à ceux de 1994, étant le pic de ces quarante dernières décennies, mais également à ceux de 1973, année initiale de l'étude ici commentée. (Cf. Fig. 10) Le déclin est valable pour tous les types de crimes violents, hormis pour les meurtres ne connaissant pas d'évolution notable dans leur récurrence. En outre, la tendance est similaire pour les crimes contre les biens, que ce soit pour les vols en général, notamment de véhicules motorisés, ou les cambriolages, représentant une violation du domicile. (Rand, 2009)

Année	Ensemble des crimes violents	Meurtre	Viol	Vol	Violences aggravées	Violences simples
1973	47,7	0,1	2,5	6,7	12,5	25,9
1994	51,2	0,1	1,4	6,3	11,9	31,5
1999	32,8	0,1	1,7	3,6	6,7	20,8
2005	21	0,1	0,5	2,6	4,3	13,5
2008	19,3	0,1	0,8	2,2	3,3	12,9

**Fig. 10 : Taux de victimation (%) concernant les crimes violents aux Etats-Unis d'Amérique, 1973, 1994, 1999, 2005, 2008**

Chiffres donnés pour une population âgée de 12 ans et plus, et ajustés pour en faciliter la comparabilité. Valeurs compilées à partir de *National Crime Victimization Survey Violent Crime Trends, 1973-2005* (US Department of Justice, 2006) et de la *National Crime Victimization Survey, 2008* (Rand, 2009)

Réalisation : Mathieu Perrin

Les données statistiques, issues d'enquêtes de victimation, vont clairement à contresens de la peur du crime qu'expriment de manière croissante les citoyens américains. Il y a donc de quoi s'interroger sur ce décalage, mais aussi, par conséquent, sur la nature de la sécurisation engagée dans le domaine résidentiel. D'autant plus que les rues encloses et les « *security zone communities* », c'est-à-dire les ensembles résidentiels dont la fermeture aurait été avant tout

motivée, aux dires de leurs occupants, par des considérations sécuritaires, ne connaîtraient pas une distribution géographique forcément corrélable à la cartographie des taux de criminalité. Les expressions de la fermeture sont ubiquistes et s'inscrivent tout aussi bien dans des tissus urbains attaqués par la délinquance que sur des sites plus paisibles, même quand les résidents ont déclaré le critère sécuritaire avoir été une priorité dans leur choix de fermeture. (Blakely & Snyder, 1997 : 42) Ces constatations amènent à reconsidérer le concept de « sécurité » et la teneur, consciente et inconsciente, de celui-ci chez les habitants. L'anthropologue S. Low (2001, 2004) démontre comment, aux discours habitants relatifs à la criminalité, s'entremêlent des observations sociales, générationnelles, raciales et ethniques. L'offenseur potentiel est dans les esprits davantage reconnu sous la figure de l'Autre que celle du proche, (Billard et alii, 2005 : 65-66) et cela bien que nombre de délinquances et criminalités aient pour origine un membre du voisinage, voire du cercle familial. (Low, 2001 & 2004)

Lors de ses enquêtes auprès de membres de *gated communities* suburbaines, S. Low (2004) constata également que cet Autre est généralement paré des atours de l'urbain. Pour exemple, certains parents blancs sont affolés à l'idée de voir leurs enfants adopter les codes langagiers, vestimentaires et comportementaux de la culture hip-hop. Cette musique jeune, noire, et urbaine est connotée négativement pour les pères et mères de ces *wiggers*, une contraction des mots *white* et *nigger* désignant ces adolescents blancs influencés par l'image du « nègre » de la ville-centre. À l'esprit des habitants, cette immixtion symbolique de la ville-centre au sein de l'espace clos signifiait l'effritement d'une distance que la plupart avaient voulu instaurée en quittant les aires urbaines à forte densité. La fermeture représente « un compromis, une défense même, entre la situation telle qu'elle est et telle qu'ils aimeraient qu'elle soit. Les *gated communities* sont une tentative pour recapturer un monde idéal face aux réalités contemporaines. »<sup>82</sup> (Low, 2004 : 224) La sécurité mise en avant par les résidents, qu'ils déclarent être une prévention de la criminalité dans un contexte médiatique largement polarisé par la thématique, est à comprendre selon une acception beaucoup plus large. Probablement, le terme allemand *Sicherheit* traduit peut-être mieux la complexité de ces motivations à la fermeture puisqu'il peut tout aussi bien signifier « sécurité », « assurance » et « certitude ». E.J. Blakely et M.-G. Snyder contournent cette difficulté sémantique en notant que « les résidents des *gated communities* cherchent de la sécurité, mais plus largement ils cherchent du

---

<sup>82</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *a compromise, even a defense, between the way things are and the way they would like them to be. Gated communities are an attempt to recapture an ideal world in the face of contemporary realities.* »

contrôle. »<sup>83</sup> (1997 : 143) Consécutivement aux grandes mutations sociodémographiques et aux métissages culturels que connurent les villes-centres, un sentiment de « perte du lieu » (*loss of place*) aurait été éprouvé par les populations WASP qui y vivaient depuis de nombreuses décennies. (Altman & Low, 1992, cité par Low, 2001) Dessaisis de leur emprise sur un territoire qui jadis fut leur, c'est en masse que ces citadins WASP auraient fuit, par peur ont estimé les auteurs, des espaces urbains densifiés. La *gated community* fournirait alors à ces migrants un espace réceptacle, protégé et à investir. (Low, 2001)

La sécurité, que ce soit par la fermeture physique ou par des procédés de surveillance, serait devenue un produit ostentatoire pour les strates sociales en possibilité de s'en offrir les attributs, explique M. Davis (1997). Mais, avant que cette thématique n'ait été propulsée en haut de l'affiche, l'enclosure, le degré d'isolement marquaient déjà une volonté de distinction, matérialisaient une position de haut rang sur l'échelle sociale. (Blakely & Snyder, 1997 : 40-41) Au dix-neuvième siècle, quand virent le jour les premiers lotissements effectivement fermés sur le territoire américain, la quête de prestige en était l'une des explications majeures. L'architecture des demeures était déjà chargée d'une symbolique qui valorisait l'image de leurs occupants. Les entrées de ces lotissements fermés et destinés à une clientèle fortunée étaient également l'objet d'un traitement stylistique particulier. En ce qui concerne l'après Seconde Guerre mondiale, dans ses travaux sur la maison, l'anthropologue A. Rapoport, ([1969] 1979 : 183-186) avait pu faire le constat suivant : « [a]utrefois aux Etats-Unis les clôtures n'étaient pas populaires mais il y a eu récemment une augmentation considérable des ventes de clôtures qui peut très bien être due à une identification des clôtures avec l'intimité – et l'intimité est en train de devenir un symbole du statut social. » L'industrie immobilière a bien compris l'avantage commercial qu'il est à jouer la carte de l'exclusivisme. Ainsi que l'a notifié « l'agent immobilier chargé de la vente de Lori Lane, dans le comté d'Orange, [...] la valeur fondamentale recherchée par ses clients était une “snob value”, effet de snobisme et valeur de prestige, pour laquelle ils étaient prêts à mettre le prix. » (Le Goix, 2003 : 345) Mais le succès de cette version de la *gated community* ne repose pas uniquement sur des questions architecturales. Il existe également la motivation de teneur suivante : « [j]e veux un atmosphère de petite ville (*town*) dans une grande ville (*big city*). Je veux être membre d'une

---

<sup>83</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The residents of gated communities seek security, but more broadly they seek control.* »

communauté où je peux être ami(e) avec tout ces gens qui sont similaires à mon milieu », <sup>84</sup> explique l'un des majeurs développeurs de complexes résidentiels fermés de Dallas. (Blakely & Snyder, 1997 : 77) La spécificité de ces produits exaltant l'idée de prestige tient du fait que « [l']acquéreur devient le produit », conceptualise S. Robinson. (2002, cité par Degoutin, 2006 : 93) Dans ses travaux réalisés en terres californiennes, R. Le Goix, (2003 : 152) a néanmoins pu constater que les discours commerciaux mettant en avant l'exclusivité et le prestige sociaux s'adressaient le plus souvent à des strates moyennes. Ainsi, peut-être y a-t-il parfois plus l'idée de s'acheter un statut.

Enfin, le troisième axe d'analyse met en exergue un peu plus encore la capacité des promoteurs immobiliers à complexifier leur offre. Reprenant une logique similaire à celle qui fit le succès des tour-opérateurs dans l'industrie du tourisme, (Webster & Glasze, 2006 : 222) les acteurs du secteur immobilier développèrent des produits aux prestations multiples, les *lifestyle communities*. Les clients ne se font plus simples propriétaires d'une demeure, mais deviennent acquéreurs d'une « vie clé en main », c'est-à-dire d'un style de vie alliant l'habiter à un environnement, des loisirs, des services et une sociabilité. Les *gated communities* les plus étoffées intègrent des infrastructures parfois nombreuses et aux natures hétéroclites. Les aires et équipements peuvent être dédiés aux loisirs et au récréatif (des *country clubs* regroupant piscines, terrains de sport, parcours de golf, des cinémas), au socio-éducatif (crèches et écoles), à la sociabilité (salles communes accueillant les activités associatives, réunions et fêtes), au commercial (échoppes et magasins implantés *intra-* ou *ex-muros*), et même parfois au religieux (églises, temples, synagogues). Cependant, hormis quelques exceptions, le cas californien de Leisure World en étant une des plus remarquables, l'offre en services et équipements n'est pas aussi large. E.J. Blakely et M.-G. Snyder (1997 : 40) distinguent d'ailleurs les développements fermés de grande échelle (*gated new towns*), comptant jusqu'à plusieurs milliers d'unités résidentielles, des ensembles à la clientèle plus ciblée. Une telle évolution du marché immobilier, qui de plus en plus souvent attache services et équipements à l'habiter, tend à accentuer une logique affinitaire. Certains développements ciblent davantage, au travers des installations proposées, une clientèle amatrice de golf ou encore des passionnés de navigation, des embarcadères étant alors prévus aux résidents.

---

<sup>84</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *I want a small town atmosphere in my big city. I want to be part of a community where I can be friends with all these people who are similar to my background* »

L'une des autres raisons à cette dynamique affinitaire dans l'habiter est la possibilité d'une discrimination générationnelle. L'accession à certains ensembles résidentiels, qualifiés de *retirement communities*, se voit limitée aux populations âgées de 55 ans ou plus. Cette ségrégation par la date de naissance est l'unique qui soit légalement autorisée dans le pays. L'industrie immobilière s'est donc adaptée à une population vieillissante, offrant à la clientèle retraitée qui en aurait les moyens un cadre et une sociabilité adaptée aux exigences de ce cycle de la vie. Le ciblage de la population résidente va même encore plus loin puisqu'il apparaît, parmi les ensembles habitants commercialisés à ces séniors, des profils affinés en fonction de la vie post-active (retraités dynamiques et indépendants, retraités aidés non médicalement, retraités médicalement dépendants). Alors que les plus de 65 ans étaient 1 % à opter pour ce produit immobilier durant la décennie 1960, ils auraient été de 5 à 7 % en 1999, et cela plus particulièrement dans les Etats chauds et ensoleillés du Sud et de l'Ouest tels que la Californie, l'Arizona, le Nevada, le Texas et la Floride. (Blakely & Snyder, 1997 ; Pihet, 1999 ; Billard et alii, 2005)

Dans ces produits résidentiels qui se font plus largement le support d'un mode de vie, la fermeture garantit aux membres l'usage exclusif des installations et services, prévenant ainsi que ceux-ci ne soient saturés par des personnes extérieures profitant alors des équipements sans en assumer les coûts initiaux et d'entretien. La fermeture physique est également censée prémunir l'environnement habitant contre des dégradations que pourraient commettre des personnalités malveillantes extérieures au développement. Au delà des infrastructures, la qualité de l'environnement est d'ailleurs l'une des principales constituantes que le résident s'attend à trouver dans son pack « mode de vie. » Cette préoccupation marque également les ensembles résidentiels quand la fermeture est motivée par des considérations plus sécuritaires, ou davantage encore lorsque portée par une dimension de standing social, mais le caractère hédoniste du produit ici étudié tend à la survaloriser encore. Les soins portés à l'architecture, à une nature artificialisée, ou plus généralement la quête d'une esthétique de l'agréable – qualifiée par S. Low (2004) de *niceness* – enivrant les sens sont les signes les plus tangibles de l'attention croissante portée au cadre de vie, et plus généralement à l'habiter, dans les esprits américains. A l'environnement habitant, s'attachent de plus en plus d'activités, de loisirs, qui en une autre époque auraient été pratiqués dans des espaces détachés du lieu de résidence, plus largement urbain. D'autres résidents intègrent ces espaces en espérant y trouver une sociabilité intense, que la fermeture serait censée dynamiser.



La *gated community*, selon les trois profils que lui reconnaissent E.J. Blakely et M.-G. Snyder, (1997) s'avère susciter ou répondre à des demandes fort variées. De ce fait, la fermeture est elle-même une dimension à plusieurs facettes. Elle peut tout aussi bien apporter une certaine sérénité aux résidants, marquer la distinction sociale de l'espace interne et de ses occupants, libérer une aire qui se fera le socle d'un style de vie. Et sans doute faut-il voir dans cette diversité le succès de la fermeture résidentielle. De par ses propriétés intrinsèques, la *gated community* flatte notamment deux des instincts humains qui, selon les spécialistes du *marketing*, amène le client à consommer davantage, à savoir l'avidité (*greed*) et la peur (*fear*). (Lopes, 1987 ; Shefrin, 2000)<sup>85</sup> La fermeture et les équipements sécuritaires donnent aux résidants les moyens de regagner un contrôle sur le cadre habitant, ce, notamment, face à un urbain perçu comme une menace. Aussi, la fermeture séduit une clientèle en quête de prestige. La soif à assouvir n'est alors pas monétaire ici, mais sociale. Les deux instincts invoqués ne sont d'ailleurs pas antinomiques : les attributs de la sécurité tendent à devenir des symboles de prestige. (Davis, 1997 : 205) Dans le cadre de leurs campagnes publicitaires, les promoteurs immobiliers commercialisant des résidences au sein de développements fermés n'appliquent pas nécessairement plus que d'autres ces procédés de vente. Ils n'appuient pas forcément leur communication sur l'aspect clos. Mais la fermeture résidentielle recèle un potentiel en elle-même dont ne disposent pas forcément tous les produits.

---

<sup>85</sup> En 1987, L.L. Lopes, dans un travail mêlant les sciences économique et psychologique, releva que l'espoir et la peur sont les deux majeurs agents pouvant amener l'humain à la prise de risque. Depuis la fin des années 1990, les spécialistes de la finance comportementale s'efforcent de cerner plus exactement comment les marchés sont influencés par le facteur irrationnel qu'est l'humain. H. Shefrin, (2000) pionnier de cette discipline, estima deux instincts particulièrement enclins à faire prendre des choix déraisonnables aux courtiers et autres acteurs de la bourse : *greed and fear*, autrement dit, l'avidité et la peur. Les bulles financières et à l'inverse les marchés baissiers résulteraient notamment de cette prédisposition humaine à quelquefois privilégier ces deux instincts au détriment des capacités cognitives. Puis cette théorie fut adaptée au *marketing* et aux comportements que peuvent adopter les potentiels acheteurs face au produit. Là encore, en appeler à la peur et à l'avidité est synonyme d'embellie des ventes.

#### ***1.5.4. La poursuite de la suburbanisation par la fermeture ?***

Les ensembles résidentiels fermés ont souvent été décriés. D'aucuns ont pu déplorer la dimension ségrégative qui accompagnerait la diffusion de tels développements. Différents travaux statistiques ont d'ailleurs pu démontrer que ces critiques ne sont pas infondées, mais que la teneur discriminatoire de la fermeture doit être comprise dans la complexité. (Le Goix, 2006 ; Vesselinov, 2008 ; Le Goix & Vesselinov, 2012) R. Le Goix (2006) a pu établir, dans le contexte sud-californien, qu'il y avait relativement peu de différences en termes de valeurs immobilières entre les biens internes aux ensembles résidentiels fermés les plus huppés et les propriétés avoisinantes, situées à l'extérieur. Toutefois, s'il n'existe pas une forte distinction entre les *gated communities* au profil prestigieux et leur environnement immédiat, la rupture est bien plus intense entre les territoires dans lesquelles elles s'inscrivent et les espaces plus distants. Ainsi, les développements proposés dans une logique exclusive et à destination d'une clientèle fortunée par les professionnels de l'immobilier s'inscriraient le plus souvent en des aires géographiques aux caractéristiques sociodémographiques semblables et remplissant la fonction de zone tampon. La fermeture doit alors être appréhendée dans une organisation de l'espace déjà marquée par des dynamiques ségrégatives lourdes. En outre, il semblerait que la fermeture n'implique pas la même teneur discriminante avec l'environnement immédiat selon le niveau de standing de l'ensemble et sa localisation dans l'agglomération.

En outre, si la résidence en ensemble fermé est loin d'être l'apanage des populations blanches et aisées, (Sanchez et alii, 2005 ; Vesselinov et alii, 2007) il appert une homogénéité plutôt marquée des habitants, que ce soit sur le plan ethnico-racial, socio-économique, ou davantage encore en termes générationnels et du cycle de la vie. (Le Goix, 2006) Il est par exemple assez fréquent chez les foyers hispaniques de résider au sein d'ensembles fermés, (Sanchez et alii, 2005 ; Vesselinov, 2012) mais ces derniers se révèlent alors assez largement communautaires et marqués sur le plan socio-économique. Ainsi, la *gated community* se confirme être une forme d'habiter particulièrement affinitaire, ce que laissaient entrevoir les discours des populations résidentes et les stratégies des promoteurs immobiliers. Néanmoins, ce n'est pas forcément la fermeture en elle-même qui est source de cette ségrégation. Certains auteurs estiment même que les murs permettraient une cohabitation dans l'espace entre des

populations distinctes et qui n'auraient probablement pas accepté une telle proximité sans une matérialité séparatrice. (Salcedo & Torres, 2004)<sup>86</sup>

La dernière hypothèse développée par R. Le Goix et E. Vesselinov (2012) est celle d'une tendance à la fermeture qui se constituerait face à la diversification des espaces suburbains. Alors que ces superficies excentrées avaient été développées et réglementées jadis comme des terres d'habiter largement réservées à une population blanche, et WASP notamment, celles-ci se sont progressivement hétérogénisées au cours des décennies 1970 et 1980, dans un premier temps, puis dans les décennies 1990 et 2000, dans un second temps.<sup>87</sup> Néanmoins, il y aurait une différence à établir entre ces deux vagues de diversification dans l'espace suburbain. La première de ces phases n'aurait désagrégé l'espace périphérique, notamment sur le plan ethnico-racial, que de manière limitée. Souvent, les populations afro-américaines résidaient alors dans un suburbain qui était le prolongement de superficies urbaines habitées en majorité par des foyers noirs. En revanche, la seconde phase, étant la plus récente, aurait davantage diversifié la démographie suburbaine du point de vue ethnique et racial.<sup>88</sup> Dans un tel contexte, plus cosmopolite, la fermeture aurait offert la possibilité, en interne, d'une homogénéité. Dans les années 1950 et 1960, la fuite suburbaine avait offert à une partie des ménages blancs de résider à l'écart de populations estimées non désirables, en particulier afro-américaines. La fermeture serait ainsi en quelque sorte une nouvelle migration, non plus basée sur la mobilité et la recherche de terres toujours plus excentrées, mais sur la démarcation physique. C'est du moins ce que tendent à démontrer les derniers travaux statistiques menés par R. Le Goix et E. Vesselinov (2012) dans les agglomérations de Phoenix, Seattle et Las Vegas.

---

<sup>86</sup> Ces auteurs ont développé cette hypothèse non pas sur le contexte états-unien, mais chilien.

<sup>87</sup> W. Wilson (1980 : 3) percevait au début de cette première phase « une transition progressive des inégalités raciales aux inégalités de classes ». La couleur de peau, en l'occurrence noire, cessait pour cet auteur d'être le discriminant de premier plan. Les inégalités raciales n'auraient alors pas disparu, mais l'appartenance à la classe moyenne, à laquelle appartenait désormais une proportion plus importante des ménages noirs, serait devenue à cette période un déterminant plus influent que la couleur de peau elle-même.

<sup>88</sup> Les ménages noirs des strates intermédiaires furent alors plus nombreux à pouvoir s'extirper des ghettos et autres quartiers noirs afin de jouir d'un cadre de vie semblable à celui des familles WASP, en intégrant alors les aires résidentielles économiquement ségréguées. (Dreier, 1993 ; Seitles, 1998)

### ***1.5.5. Le schisme habitant ou l'option séparatiste et la thèse sécessionniste***

Au-delà de la stricte question ségrégative, d'autres auteurs avaient pu pointer derrière la fermeture résidentielle et la tendance sécuritaire une logique de repli communautaire, ou plus encore même une dimension sécessionniste. (Davis, 1997 ; Donzelot, 1999) R. Le Goix (2001a) a pu relever dans le contexte californien l'existence de *gated communities* qui se sont autonomisées dans l'architecture territoriale, en devenant tout simplement des municipalités. Sont notables les cas de : « Rolling Hills en 1957 (2.070 habitants), Hidden Hills en 1961 (1.850 habitants), Canyon Lake en 1990 (15.000 habitants), Leisure World en 1999 (18.000 habitants). » Si comparé à la stase marquant certains découpages administratifs étrangers, la trame territoriale américaine s'avère extraordinairement mouvante à l'échelle locale. Naissent, disparaissent, se phagocytent, se soustraient les entités territoriales au fur et à mesure que les enjeux, tensions, rapports de force se redéfinissent. Une telle vitalité ne manque pas d'édifier les pouvoirs publics en nouveaux vecteurs d'intérêts, notamment habitants.

Premièrement, l'une des procédures susceptibles de transformer l'échiquier territorial américain est l'annexion (*annexation*), soit le rattachement légal d'une aire géographique et de sa population à une entité autre. La municipalité de Los Angeles, par exemple, a vu sa superficie s'étendre formidablement, cannibalisant les terres voisines, suite à l'utilisation méthodique de la formule. Entre 1906 et 1930, l'aire municipale fut décuplée après absorption de nombreuses localités parmi lesquelles Hollywood (1910), Venice (1925), Watts (1926) et diverses contrées de la San Fernando Valley, localisée au nord-ouest de la ville. L'une des explications à la vigueur de ce processus fut le besoin en eau, ressource disputée en aire semi-aride. Suivant une stratégie orchestrée par Harrison G. Otis et Harry Chandler, alors possesseurs du *Los Angeles Times* mais également propriétaires fonciers dans la San Fernando Valley, l'eau, importée par la ville depuis la vallée d'Owens suite à la construction d'un aqueduc, devint un argument redoutable de tractation. Pour accéder à la ressource, que la municipalité de Los Angeles pouvait se permettre de fournir puisque disposant d'un potentiel en alimentation supérieur à quatre fois sa consommation, les aires nouvellement urbanisées devaient accepter l'annexion par la ville en position de force. (Miller, 1981 : 11-12 ; Le Goix, 2003 : 138) Si la première moitié du vingtième siècle fut celle des annexions qui agirent en forces agglomérantes, la suite fut surtout à tendance schismatique.

Deuxièmement, la procédure d'*incorporation* permet de faire reconnaître une entité spatiale délimitée au sein du jeu territorial institutionnel. Si les comtés couvrent presque intégralement l'ensemble du territoire américain,<sup>89</sup> la subdivision qu'est la municipalité n'existe pas automatiquement. En revanche, il est envisageable, pour les populations d'une localité dite « non incorporée », ou autrement dit dépendante d'un comté, de se constituer en une municipalité autonome. En Californie, fortement marquée par ce phénomène de municipalisation, il est requis pour lancer la procédure la collecte d'un nombre minimum de signatures (la plupart du temps, entre 20 et 25 % des électeurs) par les partisans à l'adoption du nouveau statut. Après réception de la requête, la *Local Agency Formation Commission* a pour mission de « détermine[r] la viabilité d'une nouvelle municipalité, ses frontières définitives et l'impact de cette incorporation sur l'ensemble du comté. » (Boudreau et alii, 2004 : 134) Dans le cas d'une réponse positive de la commission, est alors organisé le scrutin lors duquel les électeurs de l'aire concernée donnent leur accord ou non à l'entreprise. Bien que l'*incorporation* existe légalement depuis 1883, date jusqu'à laquelle la création de municipalités était restée l'apanage de l'Etat, la procédure a pris une dimension autre en 1954 lorsque la localité suburbaine de Lakewood s'autonomisa. À cette date, la municipalisation s'avéra particulièrement attractive après qu'un montage particulier eut réduit les désavantages propres à la formule. G. Miller (1981 : 18) expose le dilemme auquel était confrontée la localité susmentionnée avant son *incorporation*.

Dans sa course à la croissance, Long Beach, ville adjacente à la démographie bien plus nombreuse et hétérogène, ambitionnait d'annexer l'aire non incorporée qu'était Lakewood. La réussite d'une telle opération aurait impliqué des taux d'imposition plus élevés et la soumission de la localité aux décisions d'une collectivité ne défendant pas les mêmes intérêts, ce que les résidents de l'entité suburbaine redoutaient. La conservation de son statut original, à savoir une entité non incorporée, permettait à Lakewood de bénéficier d'un régime fiscal comtal, bien plus modéré. Mais, l'*incorporation* fournissait une autre solution. Elle garantissait pour la circonscription résidentielle la gestion de l'usage des sols, en particulier le zonage, et le contrôle sur les services locaux. L'unité aurait alors également eu le pouvoir de fixer les taux d'imposition selon sa convenance. Mais une telle alternative comptait aussi un

---

<sup>89</sup> En étant pointilleux, les comtés ne couvrent pas l'exacte totalité de l'espace américain. Ainsi le précise R. le Goix (2003 : 134) : « Les comtés existent dans la plupart des Etats, à l'exception du Connecticut et Rhode Island. La Louisiane est découpée en comtés, mais les appelle 'paroisses', alors que l'Alaska a récemment créé des unités qu'elle dénomme sous le terme anglais de 'borough'. » Mais ces écrits feront abstraction de cas relativement anecdotiques.

défaut. Il était extrêmement coûteux pour une municipalité de population aussi restreinte d'assurer les services dus, étant donné son statut institutionnel. L'objectif d'une fiscalité apaisée devenait alors difficile à tenir. Mais l'élément révolutionnaire du *Lakewood Plan* fut de sous-traiter les services publics les plus lourds au comté, notamment la police et la lutte contre le feu. Cette formule convenait aussi aux représentants du comté puisque ce dernier, même si voyant sa superficie réduite, conservait un poids politique et une mainmise administrative. (Le Goix, 2003) Ce montage fut à l'origine d'une ribambelle d'*incorporations* qui firent de la Californie, surtout durant les décennies 1960 et 1970, une terre d'implantation de ce que G. Miller (1981 : 22) dénomme les « *cities by contract*. »

Troisièmement, il est offert à une unité géographique la possibilité de se dissocier de l'entité territoriale de laquelle elle dépendait jusqu'alors. Il convient cependant de différencier deux niveaux distincts de séparatisme. La version minimaliste du phénomène, consiste, pour les nouveaux insubordonnés, à « ne plus être confondus dans une entité (définie à la fois par un espace, un peuplement et un nom). » (Billard et alii, 2005 : 114) Cette considération identitaire ou socio-toponymique ayant particulièrement marqué la Californie de la décennie 1980 entraîna la création de nouveaux districts et quartiers au sein de la ville de Los Angeles. M. Davis (1997, cité par Billard et alii, 2005 : 114) put expliquer comment plus de 3.000 propriétaires regroupés en association menèrent campagne afin de pouvoir renommer les aires occidentales du district de Canoga Park. Ils furent reconnus en 1987 comme résidents de West Hills. Délestée de l'ancienne dénomination « Canoga Park », l'aire en question devait être en mesure, à la faveur de la nouvelle appellation, d'améliorer son image. Il existait en effet une volonté de différenciation sociale par rapport à une localité moins huppée dans sa globalité et peu attractive. L'opération de marketing territorial, visant à accroître le capital séduction de l'environnement résidentiel des plus fortunés, était censée revaloriser les prix de l'immobilier. Mais en périphérie du nouveau territoire, les résidents, bien que localisés à l'extérieur, se virent attribuer le droit de recourir à l'appellation « West Hills » pour désigner leur terre de domicile. L'intérêt initial de l'entreprise ne fut donc que limité.

A la liste des dissociations d'ordre socio-toponymique peuvent être non exhaustivement additionnés les cas de Valley Village et West Toluca Lake s'étant disjointes de North Hollywood, ou encore Valley Glen s'étant extraite du district de Van Nuys, toutes localisées dans la San Fernando Valley. L'auteur ayant relevé ces divers cas, B. Pool (2007), affirme aussi que, lors de la dernière décennie, Los Angeles connut l'émergence de nombre de ces

territoires : il en existerait près de 180 dans la ville. Alors que la pratique semble connaître une popularité grandissante, la direction municipale de Los Angeles semble décidée à modérer cette valse toponymique. De telles modifications des dénominations territoriales requièrent dorénavant l'approbation du conseil municipal. Ces stratégies initiées par les résidants sont particulièrement révélatrices du processus plus large qu'est la territorialisation habitante. Aux yeux des propriétaires, vendeurs, acheteurs, loueurs et locataires de biens immobiliers, la frontière toponymique s'avère être un élément crucial. Est ici exclu le facteur « gestion du cadre d'habitat » puisque ces nouvelles entités n'ont paradoxalement d'autres pouvoirs que celui du nom : elles ne disposent pas d'autorités gouvernementales propres, mais dépendent des mêmes administrations et services qu'avant leur baptême. (Billard et alii, 2005 : 115)

En revanche, la seconde version du phénomène séparatiste s'attaque à la structure politique de l'espace. Généralement qualifiée de sécession, la procédure a pour dénomination légale « *special reorganization* ». Le succès connu par cette forme plus radicale entre les décennies 1950 et 1980, et donc un peu antérieur au triomphe de la version « socio-toponymique », marqua la Californie et autres Etats, aux « dynamiques démographiques et d'urbanisation les plus vigoureuses. » (Billard et alii, 2005 : 115) Cette disposition légale ressemble, à bien des égards, à l'*incorporation*. Si la première citée permet à l'entité spatiale de prendre ses distances vis-à-vis de la grande municipalité, la seconde option la libère du comté. Et les intérêts motivant l'adoption de l'une de ces deux procédures menant à l'autonomisation sont bien souvent similaires.

Les procédures d'autonomisation amorcées par les résidants et propriétaires avaient pour principale finalité la question fiscale, argue R. Le Goix. (2001b) La soustraction du secteur de résidence à la ville de Los Angeles ou à celle du comté offrait en effet l'assurance d'une utilisation des fonds récoltés plus en accord avec les intérêts du contribuable ou, surtout, un régime d'imposition allégé. Les associations de propriétaires qui militaient alors pour une réduction, aussi forte soit elle possible, des dépenses publiques encouragèrent à la création de « villes minimales ». Celles-ci, aux ressources garanties par la levée de la taxe foncière et de la TVA locale,<sup>90</sup> n'assuraient que les services strictement indispensables. La nouvelle unité

---

<sup>90</sup> Ainsi que l'explique R. Le Goix (2003 : 146) : « [l]a taxe sur les ventes est [...] devenu un outil fondamental de financement des collectivités locales. Créée à l'origine lors de la crise de 1929, elle a été généralisée depuis 1945. Il s'agit d'un prélèvement sur les ventes de détails, et la taxe minimum en Californie oscille



administrative pouvait également se permettre cette diète fiscale puisqu'en s'étant libérée de sa circonscription mère, elle se désengageait de l'effort de redistribution. En effet, la grande municipalité, Los Angeles City par exemple, ne réinvestit pas ses ressources en fonction du poids fiscal de chacun des districts mais tend à financer les équipements et services là où les besoins se font sentir, et donc souvent dans les secteurs socialement et économiquement défavorisés. Car l'idée d'une autonomisation a surtout séduit les aires résidentielles fortunées, ce, semble-t-il plus encore quand il existait un fossé important entre les valeurs immobilières de l'espace aux intentions séparatistes et celles des aires alentours. (Davis, 1997 : 149) L'auteur américain porte un regard très critique sur cette évolution territoriale, constatant un espace se hiérarchisant socialement, économiquement, et ethno-racialement. Pour G. Miller, (1981 : 9) « La municipalisation des villes du *Lakewood Plan* fut une révolte des riches contre les pauvres... » Les divers questionnements portant sur la solidarité urbaine ne sont pas infondés puisque, au sud de Los Angeles, le Comté d'Orange, ayant connu de nombreuses actions séparatistes, fut confronté en 1994 à une situation de cessation de paiements. La perte des revenus fiscaux consécutive à la vague séparatiste pourrait avoir été préjudiciable à ce territoire.

J.-A. Boudreau, S. Didier et C. Hancock (2004) ont pu dresser un tableau un peu différent de l'autonomisation politique. La démarche ne serait pas seulement usitée pour parachever une scission nette, entre une élite relativement cohérente et une population plus hétérogène. Il y aurait également recours à l'option séparatiste dans des contextes plus imbriqués et plus hétéroclites du point de vue démographique, les partisans de l'autonomisation politique ayant alors « la volonté de “contrôler” cette diversification. » (Boudreau et alii, 2004 : 147) Un tel emploi de la démarche exigerait néanmoins plus de subtilité et de calcul politique. C'est du moins ce que les auteurs ont pu déterminer après étude des projets de sécession par la San Fernando Valley et Hollywood, au début des années 2000.<sup>91</sup> Dans les deux cas, deux

---

entre 6,25 et 7,25 % (6 % pour l'Etat, 0,25 % pour le comté, 1 % pour la municipalité). Les comtés ont souvent augmenté sensiblement leur part de prélèvement, ce qui porte le taux à une moyenne de 8,5 %. [...] On assiste donc à une véritable concurrence pour l'attraction des activités commerciales, avec la création de centres commerciaux destinés à fournir aux villes une source de revenus devenus essentiels. Les tactiques pour attirer ces centres commerciaux sont nombreuses : exonérations de frais pour le développeur, garanties des emprunts par la municipalité, avance de liquidité.... Néanmoins, des études empiriques ont nettement démontré la stérilité de la concurrence pour l'attraction de ces taxes (Schwartz, 1997). » Bien que relevant le caractère peu rationnel, économiquement parlant, de la procédure, ces écrits démontrent avec quel degré la question de la compétitivité s'inscrit entre les collectivités territoriales.

<sup>91</sup> Ces projets séparatistes étaient exceptionnels par leur envergure, puisque San Fernando Valley et Hollywood regroupent respectivement 1,35 million et 183.000 habitants, alors que Los Angeles City, de laquelle les deux aires en question se seraient séparées si les majorités électorales avaient été obtenues, en comprend un peu

coalitions structurées notamment autour d'acteurs de l'immobilier et du secteur commercial ont entrepris de faire sortir ces deux entités géographiques de la municipalité de Los Angeles. Les espaces que les plans prévoyaient de rendre autonomes regroupaient sous les mêmes limites des populations aux profils socialement et ethniquement variés. Afin de convaincre les électeurs internes à l'espace séparatiste, ou plus encore ceux de la municipalité de Los Angeles, les initiateurs de des procédures insistèrent sur la mixité démographique du territoire qu'ils comptaient faire reconnaître. Car pour mener le projet à bien, il fallait obtenir en même temps la majorité des suffrages dans le secteur candidat à l'autonomisation et dans l'entité mère. Or, nombre des électeurs de Los Angeles auraient été réfractaires à cette entreprise séparatiste si elle avait intégré distinctement une logique ségrégative. L'hétérogénéité affichée devait donc prévenir d'éventuelles accusations d'homogénéisation résidentielle. Derrière les discours, il semblerait bien qu'il existât pourtant une telle ambition exclusiviste.<sup>92</sup> (Boudreau et alii, 2004 : 141) Les auteurs ont d'ailleurs pu noter l'apparition ou la résurgence de ces aspirations séparatistes après que les compositions démographiques de ces localités eurent amplement muté. Au sein de la San Fernando Valley, une tendance à l'homogénéisation marque les districts, du moins les plus aisés, depuis la décennie 1970.<sup>93</sup> En 2002, les citoyens les plus huppés votèrent effectivement en faveur de la sécession, mais les moins nantis ne partageaient pas les mêmes ambitions. Comme à Hollywood, le référendum mit un terme au projet d'autonomisation politique, la majorité des votants ayant voté contre, que ce fût dans la municipalité de Los Angeles ou au sein de la localité plus directement concernée.

Inverse est le cas de Leisure World où l'homogénéité est caractéristique du territoire. La thématique du profil des résidents ou des éventuels arrivants ne constitua pas un argument notable chez les promoteurs de la procédure d'*incorporation*. Celle-ci devait permettre à l'aire résidentielle en question de se distancer du comté d'Orange. Les visées de l'opération qui aboutit en 1999 étaient ici multiples. Le comté, tout d'abord, encouragea Leisure World à s'autonomiser puisque les aires non incorporées ne lui étaient pas favorables d'un point de vue économique. Les citoyens de la localité défendirent pour leur part l'argument selon lequel leur reviendraient un contrôle accru sur la gestion locale, notamment de l'usage des sols, et un

---

moins de 3,7 millions. (Boudreau et alii, 2004) De manière générale, les populations impliquées sont moins importantes.

<sup>92</sup> Ce sont en même temps certains discours ambigus, à double interprétation possible, et le contexte qui laissent penser cela. Dans le cas de la San Fernando Valley, les revenus sont en moyenne 27 % supérieurs à ceux que gagnent les résidents du reste de Los Angeles City. Le pourcentage de familles étant considérées comme en dessous du seuil n'y est que de 11 % quand celui de la municipalité anglaise atteint les 23 %. (*Local Agency Formation Commission*, 1999)

<sup>93</sup> Il s'agissait surtout, dans un premier temps, d'une réaction à la déségrégation scolaire.

plus grand poids politique aux échelons administratifs supérieurs. Pour cette aire résidentielle déjà fortement homogénéisée, les considérations sociodémographiques n'importaient que peu. Les entités territoriales voisines, aux compositions démographiques similaires ne constituaient pas une menace pour la nouvelle municipalité. Mais c'était davantage à l'échelle supérieure que le problème se jouait. Les résidents marquaient dans leurs discours une distance vis-à-vis de la ville de Los Angeles plus que du comté d'Orange duquel ils se sentent généralement solidaires. (Boudreau et alii, 2004)

Dans ses travaux, A. Brill (1996) nuance toutefois l'idée selon laquelle l'autonomisation municipale assurerait inexorablement l'homogénéité à l'entité s'étant affirmé. Lakewood, qui initia une vague d'*incorporations* lors de sa propre autonomisation en 1954, ne serait pas exactement la réserve blanche que d'aucuns redoutaient.<sup>94</sup> Les écoles publiques accueillent désormais diverses populations hispaniques, asiatiques et noires. L'auteur a pu relever l'avis de résidents quant aux mutations connues par la municipalité. Voici l'un d'entre eux : « J'ai actuellement trois [familles] noires dans mon pâté de maisons ... et bien, vous savez le problème avec les Noirs, ils ont des amis, et ils ont des invités. C'est le problème. On ne peut pas inciter nos habitants à rester si ça continue. Notre parc de logement est resté assez solide mais il est des personnes qu'on ne peut plus décider à rester. »<sup>95</sup> (Brill, 1996 : 110) Assez fréquemment, ces entretiens exposent une inquiétude chez les habitants, ceux-là se sentant dépossédés d'un contrôle sur le cadre de vie. La frontière municipale, imaginée imperméable aux évolutions d'une société de plus en plus hétérogène, se serait fissurée avec le temps.

De tels travaux ne manquent pas de donner forme à l'argumentaire de R.H. Nelson (2004) selon qui la CID offrirait un moyen moins complexe, mais en revanche plus efficace pour les populations souhaitant marquer une emprise sur leur environnement d'habitat. Des réflexions analogues portent sur la *gated community*. Cette dernière, combinant le statut légal du CID à

---

<sup>94</sup> Lors de l'*incorporation*, 95 % de la population était blanche. Face aux attaques assénées par certains historiens, jugeant la procédure être l'expression d'une logique raciale, D.J. Waldie, un assistant du gestionnaire de la ville de Lakewood, mit en avant le caractère multiethnique de l'actuelle population. Il ajouta que les motivations des fondateurs de la municipalité portaient plus sur des considérations d'âge et de classe sociale. Cet argument est recevable puisque Lakewood se constitua en municipalité afin d'échapper à une tentative d'*annexion* entreprise par la localité voisine de Long Beach. Cette dernière, considérée comme la grande ville, était l'épouvantail duquel la *suburb* estimait devoir se protéger, selon Eric Evila, professeur de planification urbaine et d'histoire à UCLA. (E. Woo, 2008)

<sup>95</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *I've got three blacks [families] on my block, right now ... and well, you know the problem with blacks, they have friends, and they have visitors. That is the problem. We can't encourage our people to stay if this keeps up. Our housing stock has stayed pretty solid, but some people can't be encouraged much more to stay.* »

une fermeture physique de l'aire résidentielle, pourrait constituer un produit de substitution efficace au séparatisme municipal. Les gouvernements résidentiels privés, qu'il est possible de concevoir comme une forme de « sécession partielle vis-à-vis des municipalités », (Nelson, 2005) sont, sur ce point-ci, bien plus flexibles puisque pour certains CIDs ne sont dénombrés que quelques lots résidentiels. Les municipalités engendrées par les ardeurs séparatives ne deviennent rentables, sur le plan économique, qu'à partir du moment où celles-ci englobent un nombre relativement important d'habitants.

D'autres auteurs ont pu mener une réflexion analogue sur les expressions de fermeture résidentielle, car si les cas de séparatismes municipaux ont bel et bien existé pour les *gated communities*, ils demeurent rares. Il faudrait sans doute même considérer de tels ensembles résidentiels comme d'efficaces produits de substitution au séparatisme municipal. « Bien souvent, désormais, le séparatisme municipal est perçu comme produisant davantage de contraintes et ne paraissant pas toujours garantir durablement les avantages qui en étaient attendus. D'ailleurs, ne faut-il pas savoir dans ce changement de perception concernant l'intérêt du séparatisme sociopolitique une des raisons pour lesquelles l'enfermement résidentiel a autant progressé au cours des dernières décennies ? Comme si c'était produit un processus de substitution. Aujourd'hui, pour prendre consistance, la séparation sociopolitique n'aurait plus besoin de s'exprimer par la municipalisation puisque les associations de propriétaires, dans le cadre de périmètres territoriaux parfaitement circonscrits et contrôlés, peuvent se donner la presque totalité des compétences municipales. » (Billard et alii, 2005 : 118-119)

Les vagues séparatistes, même si elles n'ont pas marqué l'espace avec la même vigueur que les gouvernements privés, constituèrent un autre volet de la territorialisation habitante. Et la tendance amène d'ailleurs à reconsidérer certaines critiques qui ont pu être adressées aux acteurs du monde habitant privé. Telle est l'opinion de G. Glasze (2006 : 43) : « l'exemple de beaucoup de municipalités suburbaines aux USA montrent qu'il n'est pas approprié d'établir une dichotomie entre des municipalités publiques "ouvertes, démocratiques, et socialement équilibrées" et des voisinages privés "fermés et sécessionnistes". »<sup>96</sup> Est perceptible une fois de plus la faculté des acteurs à inscrire leurs intentions de territorialisation habitante dans une

---

<sup>96</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The example of many suburban municipalities in the US shows that it is not appropriate to dichotomise between 'open, democratic and socially balanced' public municipalities and 'closed and secessionist' private neighbourhoods.* »

sphère comme dans l'autre, publique ou privée, en fonction des rapports avantages/coûts que proposent chacune des deux. Malgré la bipartition de l'espace, le fait qu'il soit possible d'y jongler entre son versant public et son pendant privé révèle une certaine convergence : s'il fut préalablement décrit la propension des associations de propriétaires privées à exercer un pouvoir égalant ou surpassant parfois celui des collectivités publiques, la malléabilité de l'architecture territoriale publique en fait aussi un objet adaptable aux stratégies des acteurs, en particulier du monde habitant.

### ***1.5.6. Logiques économiques et théorie des clubs***

La dimension économique s'avère cruciale pour saisir les dynamiques habitantes. Dès la fin du dix-neuvième siècle, les clauses restrictives adoptées ou encore les actions violentes menées par les riverains blancs afin d'interdire l'emménagement de résidents noirs asiatiques ou noirs dans le voisinage n'étaient pas dénuées de considérations économiques. (Massey & Denton, 1995 ; Gotham, 2000 ; Ruegg, 2000) Et les lobbies de l'industrie immobilière ne niait pas l'intérêt économique à l'homogénéisation ethnico-raciale des voisinages. (McKenzie, 1994) Si des familles noires ou asiatiques avaient pu s'installer à proximité, cela aurait causé une dépréciation des valeurs immobilières. Le prix ne fait que refléter d'autres considérations, raciales ici en l'occurrence, mais il est important d'aborder cette thématique car il fonctionne comme un intermédiaire. Autrement dit, même un propriétaire n'ayant pas de disconvenance personnelle à habiter à proximité d'une famille de couleur peut néanmoins, par rationalité économique, avoir intérêt à la ségrégation de l'espace. Car la valeur du bien immobilier que d'autres acteurs attribueraient à son bien immobilier se verrait réduite sans cette entreprise d'homogénéisation résidentielle. Cela ne signifie pour autant que la considération raciale était absente de la population américaine. Il suffit de voir les réticences qu'ont pu avoir les parents blancs à laisser leurs enfants dans des établissements mixtes, lorsque fut remise en cause la ségrégation scolaire. Le critère économique ne pouvait pas expliquer en l'occurrence cette volonté discriminatoire. En revanche, le bien foncier ou immobilier tend à gagner de la valeur lorsque les propriétaires montrent une capacité à contrôler les éléments environnants. S'ils ont les moyens de se prémunir contre d'éventuelles nuisances, d'empêcher les usages indus sur

les propriétés adjacentes, alors le bien conservera et voire même gagnera de la valeur. D'où l'intérêt d'une institution habitante, d'un gouvernement même apte à sécuriser le cadre de vie et par conséquent les prix des propriétés.

Pour la fermeture résidentielle, il en va de même. Ses « bénéfices (réels ou imaginés) sont capitalisés dans le prix de l'immobilier. »<sup>97</sup> (LaCour-Little & Malpezzi, 2001) Ces auteurs ont pu relever, dans une menée sur la ville de Saint-Louis, (Missouri) que de 1979 à 1998, les valeurs marchandes des maisons en aire fermée furent majorées, après contrôle des facteurs parasites, de 26 % de plus que les maisons localisées en rue entièrement ouverte, et de 9 % de plus que pour les demeures régentées par une association de propriétaires. Ainsi, il précise : « Le prix de vente attendu pour cette maison, si vendue durant l'été 1998 (la fin de notre période d'étude), serait approximativement de 235.000 \$ dans une subdivision ouverte, publique, et non gouvernée par une association de propriétaires. Si la même maison était localisée dans une subdivision gouvernée par une association de propriétaires, le prix attendu serait de 275.000 \$. Finalement, si la même maison était localisée dans une subdivision fermée et privée, le prix de vente attendu serait d'environ 296 000 \$. Ce sont clairement des différences économiquement significatives. »<sup>98</sup> (LaCour-Little & Malpezzi, 2001)

Dans une enquête menée en 1999, R. le Goix (2003 : 342) avait « relevé lors d'entretiens auprès des agents immobiliers des firmes Kaufman & Broad et Western Pacific Housing que la valeur neuve des logements dans les *gated communities* semblait supérieure d'environ 10 % à la valeur du marché "classique" ». Le même géographe a par ailleurs réalisé une étude statistique dans l'agglomération de Los Angeles, portant sur une période allant de 1980 à 2000, confirmant l'impact positif de la fermeture sur les valeurs de l'immobilier en ensemble fermé. Néanmoins, si la corrélation relevée établit une forte valorisation économique des résidences en *gated communities* situées dans des environnements huppés, l'effet de la fermeture semble restreint, voire même négatif, dans les secteurs géographiques où les valeurs immobilières sont plus proches de la moyenne. (Le Goix, 2003 : 341-373) Ainsi, la thèse soutenue par F.E. Foldvary (1994), selon laquelle les propriétés gagneraient assez en valeur

---

<sup>97</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *benefits (real or imagined) are capitalized into house prices* »

<sup>98</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The expected sales price for this house if selling during the summer of 1998 (the end of our study period) would be approximately \$235,000 in an open, public subdivision not governed by a homeowner's association. If the same house were located within a subdivision governed by a homeowner's association, the expected price would be \$275,000. Finally, if the same house were located within a private gated subdivision, the expected sales price would be about \$296,000. These are clearly economically significant differences.* »



pour que soit recouvrées les sommes investies dans les infrastructures communes, s'avère partiellement contredite en matière de fermeture. Alors que cette efficacité économique est démontrable pour les *gated communities* de haut standing, le bilan est bien moins lucratif pour les versions plus modestes. Et ce peut être encore pire quand l'ensemble résidentiel est spécialisé dans l'accueil de retraités puisque ceux-ci, se sachant en fin de vie, ne sont pas toujours prêts à investir dans l'entretien des espaces sur le long terme. (Le Goix, 2005b)

L'association de propriétaires et la fermeture physique, sécurisant la valeur du bien-fonds contre d'éventuelles nuisances extérieures, rendent aussi possible, plus positivement, une offre en terme d'infrastructures et d'équipements à un coût réduit puisque partagé entre les différents membres. Il s'agit notamment des aires sportives, piscines, salles de rencontres et de fêtes, ou autres installations récréatives que les promoteurs immobiliers vendent dans leurs offres « style de vie. » Le bénéfice potentiel résidant en ces copropriétés a été révélé par l'économiste J. Buchanan (1965), le père de la théorie des clubs. Sont à différenciés les biens publics étant à l'égale disposition de tous les citoyens (air, onde hertzienne), de ceux étant dans les faits localisés et réservés au bénéfice de quelques privilégiés (télévision à câble). Ainsi, aux biens publics égalitaires s'opposeraient ainsi les biens sélectifs du club. Ce dernier est l'entité permettant l'investissement partagé tout en réduisant l'accès aux seuls membres, et donc investisseurs. La logique du bien de club diffère de celle du bien privé en ce que la mutualisation y est préférable à un financement individuel : jusqu'à ce que le seuil de congestion soit atteint, il n'existe pas de compétition entre les membres quant à l'usage du bien. Les piscines et parcours de golf fréquentés par les membres des *gated communities* et étant propriétés du club qu'est la HOA diffèrent en cela de la nourriture par exemple, dont la jouissance ne pourra être qu'individuelle.

Pour, C. Webster (2001, 2002) la multiplication des ensembles résidentiels fermés concrétise l'émergence du club, cette nouvelle sphère d'action intermédiaire : non privée puisque partagée, et non publique puisque barrée aux non-membres. La théorie n'envisage pas le club être forcément résidentiel. Mais la spécificité des lotissements ouverts et des *gated communities* est de combiner à l'achat d'un lot l'adhésion automatique de l'acquéreur, et aussi longtemps qu'il en sera le possesseur, à l'association de propriétaires, ou autrement dit au club. L'habiter s'est muté en une efficace sphère d'action commune, du moins pour la délivrance de prestations ciblées, et cela par delà les pouvoirs publics. Pour F.E. Foldvary (1994, 2006), le succès des associations résidentielles amène à réfuter la thèse de l'échec du



marché selon laquelle ne saurait être efficiente une délivrance de biens et de services si basée sur le libre marché : l'assurance d'un service par une firme privée est dans la presque totalité des cas plus performante et le bien-fondé des gouvernements publics locaux reste alors à prouver. L'attrait supérieur dont jouit le club résidentiel face à l'entité territoriale publique s'expliquerait notamment par une gouvernance privée plus efficiente.

Selon O.P. Kristensen, (1983) dont les travaux sont mentionnés par R. Le Goix (2003 : 250) dans les termes qui suivent, les facteurs à l'origine de cet écart seraient : « [1] des économies d'échelle p[ouvant] justifier [d]es différences de coût. Ainsi, une seule entreprise fournissant un service identique à plusieurs municipalités pourra afficher des coûts inférieurs à la fourniture du même service par chacune des municipalités [...] ; [2] la concurrence entre les différents prestataires de services, qui cherchent à réduire les coûts, à service identique, tout en mettant en oeuvre des solutions plus novatrices ; [3] la séparation de la demande unitaire de la production unitaire. Il s'agit d'un principe qui explique le désavantage des établissements publics pour lesquels le contrôle des coûts deviendrait impossible, parce que les forces politiques sont plus souvent en faveur d'une augmentation des dépenses (contraintes politiques) que d'une austérité financière. »

F.E. Foldvary (1994), ardent partisan d'une vie civique d'échelle locale, soutient que la gouvernance des associations de propriétaires est particulièrement efficace en raison de la nature même de celles-ci : le contrat originel facilite la réunion des différentes parties autour d'un projet commun, et améliore la réactivité, alors que les institutions démocratiques traditionnelles connaissent des procédures lourdes visant à légitimer des décisions souvent bien moins consensuelles. Cette différenciation de statut implique deux fonctionnements fiscaux dissemblables. Là où les membres du club résidentiel privilégient un calcul coût/bénéfice, l'institution publique déterminerait plus volontiers ses investissements en fonction de la capacité des contribuables à payer. (Le Goix, 2003 : 252) Cependant, ces considérations ne résument pas à elles seules les avantages que fournit le club à ces affiliés. Si la spécialisation de l'espace auparavant évoquée offre aux résidents de pouvoir sélectionner leur « style de vie » et donc les infrastructures qu'ils voudront dans leur environnement d'habitat afin d'assouvir leurs passions, l'intérêt peut également être analysée de manière inverse.

Un espace rationnellement dessiné pour un profil d'habitant singulier n'est doté, par les développeurs, que des strictes infrastructures nécessaires à la clientèle ciblée. Cette dernière y gagnent alors à l'achat, les prix de vente ayant été baissés, et dans les frais d'entretien. Une question illustrant ardemment cet enjeu économique pourrait être la suivante : que gagne un résident retraité, sans progéniture, à financer la construction et l'entretien d'une école ? C'est exactement ce genre de considérations qui amenèrent C.M. Tiebout (1956) à penser les stratégies de mobilités résidentielles comme des « votes avec les pieds ». Cette expression image l'inclination des ménages à élire domicile sur le territoire proposant les services publics satisfaisant au mieux leurs intérêts. La mobilité résidentielle des individus rend possible la mise en concurrence des collectivités locales en fonction des prestations proposées : naît alors un marché.<sup>99</sup> Et celui-ci tend mathématiquement à se segmenter, défend C.M. Tiebout, car la clientèle va davantage se tourner vers les collectivités locales proposant le produit (l'ensemble de services proposés) le plus adapté à son besoin, tout en recherchant le prix (la fiscalité locale) le plus bas. Ces travaux fournirent un socle théorique nécessaire à la compréhension des dynamiques dans l'architecture territoriale, et notamment les intérêts qui étaient en jeu derrière les procédures d'*incorporations* et de *special reorganizations*. La thèse en question, invite donc à penser les municipalités suburbaines, et notamment les *minimal cities* décrites par G.J Miller (1981) comme les ancêtres des clubs. Certes, le contrat formel liant les affiliés au club n'existe pas du côté de la collectivité publique. Mais dans les deux cas, il est une volonté poussée de fournir aux membres et administrés des services et biens particulièrement adaptés à la démographie concernée, cela étant facilitée par le caractère homogène de celle-ci.

---

<sup>99</sup> Pour que la démonstration théorique de C.M. Tiebout (1956 : 419) soit valable, le marché se doit idéalement de répondre aux conditions suivantes. Trois d'entre elles sont, avec quelques arrangements, la transposition du modèle de L. Walras spécifiant les cinq conditions d'un marché à la concurrence pure et parfaite :

- les consommateurs-électeurs disposent du choix entre un grand nombre de collectivités locales (atomicité du marché) ;
- les consommateurs-électeurs sont supposés avoir la totale connaissance du marché et de ses produits, en l'occurrence les prestations fournies par chaque collectivité ainsi que leurs revenus et dépenses (transparence du marché) ;
- les consommateurs-électeurs sont pleinement mobiles et sont prêts à déménager pour où leurs préférences seront les mieux satisfaites (mobilité parfaite). C.M. Tiebout ajoute en un autre point qu'il doit être fait abstraction des questions d'emploi. Celles-ci influenceraient ou restreindraient les motivations à la mobilité résidentielle.

On obtient donc une situation dans laquelle, à quelques détails près, les conditions de la concurrence pure et parfaite sont remplies, exception faite de l'homogénéité du produit, l'économiste cherchant justement à démontrer l'influence d'une offre différenciée. Aux quatre pré-requis déjà énumérés, l'auteur ajoute que les services proposés par quelque collectivité locale ne génèrent pas d'externalités positives ou négatives sur ses voisines. Et enfin, chaque collectivité locale tente d'adapter le nombre de ses administrés à l'optimum démographique : afin que les services restent les plus économiques possibles tout en évitant la congestion, les collectivités locales entreprennent des mesures visant à limiter les arrivées (zonages, accords implicites entre agents immobiliers) ou au contraire à les favoriser (mesures incitatives, propagande).

Et l'affaire se fait à un coût relativement réduit car sont éliminées toutes les dépenses jugées superflues par la population locale.

Il appert d'ailleurs une controverse. Les membres d'ensembles résidentiels privés peuvent être considérés comme les contributeurs d'une double fiscalité. (Le Goix, 2003 : 256) Comme tous les citoyens, ils paient leurs impôts locaux, mais versent en outre les écots dus à la copropriété. Or, les pouvoirs publics locaux n'investissent pas dans ces développements urbains. Les frais de viabilisation, de construction de la voirie et de toutes les infrastructures communes initiales sont pris en charge par le promoteur, celui-ci les répercutant ensuite sur le prix de vente de chaque lot. L'entretien des espaces internes incombe à l'association de propriétaires et par conséquent à chacun de ses membres, et cela que l'aire résidentielle privée soit fermée ou non. Pourtant, les rues privées, quand elles sont ouvertes, sont fréquentables par tout un chacun, arguent les lobbies du secteur immobilier. Sur la lancée, est défendue l'idée, notamment par les membres du CIA, que les résidents en ensembles privés devraient être déchargés de payer des impôts locaux. Cet argumentaire est contesté par R. Le Goix (2003 : 257) le qualifiant de « simpliste » : il est sciemment omis le fait que la voirie du CID est un réseau secondaire, de desserte locale, et donc sans grand intérêt pour les non-riverains. De surcroît, est négligée la jouissance des équipements publics dont font usage les résidents de ces lotissements privés. F.E. Foldvary (2006 : 43) persiste, toutefois, en affirmant cette double-taxe être à l'origine d'une inégalité : « Cela rend les communautés privées beaucoup moins accessibles aux pauvres. Si les membres pouvaient déduire de tels coûts internes de leur assujettissement fiscal, et si leur patrimoine autre que foncier était exempt d'impôt, comme c'est le cas avec le patrimoine gouvernemental, il n'y aurait pas d'inconvénient à former des communautés privées, et les voisinages plus pauvres auraient le pouvoir et l'aptitude à privatiser et communautariser leurs services. La tendance pourrait alors bien être 'tout le pouvoir aux voisinages privés'. »<sup>100</sup>

Si l'argument présenté par l'économiste est recevable, il ne parvient néanmoins pas à rassurer les chercheurs ou citoyens qui montrent leurs inquiétudes face à un délitement des mécanismes de solidarité, du vivre ensemble et plus largement du faire société. Traitant de la

---

<sup>100</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *This makes private communities much less affordable by the poor. If the members could deduct such internal costs from their tax liabilities, and if their assets other than land were tax-free, as are the assets of government, there would be no financial handicap in forming private communities, and the poorer neighbourhoods would then be empowered and able to afford to privatize and communitise their services. The trend could then well be, 'all power to the private neighbourhoods'.* »

fermeture résidentielle au Canada, J. Grant, (2006 : 94) décèle des « pratiques qui contribuent à la création d'un système de services à deux vitesses et la ségrégation résidentielle dans une Nation qui prêche l'égalité. »<sup>101</sup> La tendance à la clubbisation, très positive en ce qu'elle offre des possibilités d'entreprises communes, comprend en sa définition des propensions à la discrimination puisque l'accès réservé aux membres partage la population entre bénéficiaires et non bénéficiaires. (Webster, 2002 ; Manzi & Smith-Bowers, 2006) Tel est le risque lorsqu'au sein de la société civile s'initient des entreprises associatives, explique B. Jordan. (1996) Les débats actuels mettent donc en exergue un tiraillement entre forces économiques et préoccupations plus sociales. Ces tensions n'opposent d'ailleurs pas que pouvoirs publics et privés, qu'il devient d'ailleurs de plus en plus ardu de différencier. Le dilemme a également pénétré la sphère publique : les municipalités, gagnées par des visées de rentabilité sous une ère de concurrence territoriale, ont tout intérêt à accepter, et même à attirer sur leur sol, les projets d'ensembles résidentiels privés. Il serait même possible de considérer ceux-là comme des « vaches à lait » permettant aux municipalités d'accroître leurs ressources fiscales, sans pour autant avoir à investir dans la viabilisation de nouveaux espaces. (McKenzie, 1994) En outre, les versions les plus huppées de développement privés, fermés ou non, attachent à leur aire d'implantation une image prestigieuse qu'appêtent des collectivités, motivées par une démarche de marketing territorial. Les intérêts affinitaires, poussant les citoyens à demeurer entre semblables, apparaissent alors portés par un ensemble d'agents que sont les résidents, les acteurs de l'industrie immobilière et les pouvoirs publics locaux.

---

<sup>101</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *practices that contribute to creating a two-tiered service system and residential segregation in a nation that advocates equality.* »

## ***1.6. Conclusion partielle : Etats-Unis d'Amérique***

Le cas états-unien est particulièrement didactique car il démontre tout le pouvoir que peut asseoir une institution habitante sur le cadre de vie et ses résidents. Dans ce contexte national, la sphère privée permet aux gouvernements résidentiels une liberté qui ne serait pas admise pour des collectivités publiques. L'ampleur de cette territorialisation habitante s'explique en outre par un secteur immobilier qui s'est fortement structuré dans l'après Seconde Guerre mondiale. (Jackson, 1985) Mais les tendances étaient clairement préexistantes. Dès la seconde moitié du dix-neuvième siècle, les résidents montrèrent une préoccupation croissante pour l'environnement habitant et la recherche d'un contrôle élargi et mutualisé, portant au-delà des strictes limites du domicile.

Toutes les valeurs qui peuvent être attachées dans la société américaine à la maison, à son environnement ou encore à une vie politique et associative locale expliquent probablement en grande partie ce dynamisme habitant. La consécration d'un foyer dédié à la famille et recentré sur la femme ne serait pas étrangère non plus à l'attention accrue portée au cadre habitant. Il sera d'ailleurs développé plus intensément, dans la partie traitant de l'Afrique du Sud, toute l'importance que put jouer la figure féminine. C'est notamment à travers elle que se jouerait la redéfinition de la société sur le plan racial, suite à l'abolition du système esclavagiste. Mais c'est aussi autour de sa féminité que se territorialiserait l'habiter. Cela sera bien évidemment approfondi ultérieurement. Mais il est intéressant de noter dans le cas américain que l'univers sensoriel de la femme, notamment de haute société, devait être à tout pris préservé, en période post-abolitionniste, de la présence d'hommes noirs dans l'entourage. (Smith, 2006a : 58-60) L'espace devait alors s'organiser pour lui offrir cette protection. Autrement dit, la ségrégation spatiale se façonna assez largement autour de la figure féminine. Plus largement, c'est la ville qui fut considérée un environnement impropre aux vertus de la femme.

Enfin, il est important de relever dans cette partie l'importance que put avoir la dimension ségrégative, notamment raciale, dans le processus de territorialisation habitante. Il ne s'agit pas du seul motif, mais l'institution de l'habiter s'est fait assez largement dans cette optique.

Il y eut, dans une forme plus primitive, les pressions sociales, menaces et violences exercées par des groupes de riverains pour prévenir l'installation de familles noires dans le voisinage. Les premiers zonages américains étaient également clairement connotés de la sorte. Puis la dimension raciale, encore, contribua fortement à la dissémination des clauses restrictives. Dans une société ayant perdu sa hiérarchie traditionnelle, qui jusqu'alors avait solidement ancré la domination du maître sur l'esclave ou sinon les domestiques, l'habiter prenait une dimension nouvelle. Il devait assurer la distinction entre les populations de races différentes. (Cell, 1992)

## **2. Brésil**





L'angle d'étude sera quelque peu différent de celui qui fut adopté précédemment pour les Etats-Unis d'Amérique. Dans cette partie consacrée au Brésil, sera davantage traité le cas de São Paulo. Cela n'interdira pas les références à d'autres agglomérations du pays, notamment à Rio de Janeiro quelquefois. Mais le fait de focaliser l'étude plus généralement sur São Paulo permettra de cerner plus en détails les jeux d'acteurs, l'évolution d'une géographie urbaine singulière et par conséquent d'analyser la dynamique habitante dans un contexte plus cadré. Le cas sélectionné est d'ailleurs fort intéressant en raison de l'un de ses particularismes. São Paulo n'était qu'une ville de dimension fort restreinte à la fin du dix-neuvième siècle. Elle est devenue en un siècle l'une des plus grandes mégalo-poles mondiales, avec des rythmes de croissance démographique extrêmement soutenus. Cette expansion rapide fut valorisante aux yeux des élites paulistes car le processus s'accompagna généralement d'un développement économique intense, qui permettait d'ailleurs à l'agglomération de rivaliser dans les jeux de pouvoirs avec Rio de Janeiro. Mais cette croissance urbaine fut également appréhendée avec crainte, se faisant fréquente par moments la sensation d'une perte de contrôle sur la situation. La ville fut alors également perçue comme un cadre menaçant. Et dans un tel contexte, l'environnement habitant devint une préoccupation réelle, notamment chez les strates les plus aisées. Evidemment, pour un autre pan de la population, trouver un logement digne constituait déjà un défi.

Une autre spécificité du cas brésilien, et notamment pauliste, tient dans la relation entre sphères publique et privée. Ces deux domaines n'ont jamais été totalement séparés l'un de l'autre. Cela s'explique en partie par une histoire coloniale au cours de laquelle la société fut organisée de manière essentiellement féodale. Et les divers changements de régimes n'ont pas entièrement effacé cet usage d'une autorité à laquelle s'attache un système d'obligations et de services. A l'échelon municipal, cela s'est traduit par des pratiques népotiques fréquentes. Autrement dit, le pouvoir local servait surtout les intérêts privés des cercles les plus influents. Cet aspect influencerait les modes de territorialisation de l'habiter au sein de l'agglomération pauliste. Souvent, les pouvoirs publics ont appuyé, à travers la réglementation notamment, les intérêts habitants, au détriment de projets plus généraux.

Cette partie s'organise selon une logique chronologique, exposant une territorialisation progressive de l'habiter au sein de la ville brésilienne, et surtout de l'agglomération pauliste. Il est en même temps volonté de présenter certaines phases importantes dans la structuration

de l'habiter brésilien sous période contemporaine, de déterminer les raisons d'un dynamisme habitant à certains moments plus qu'à d'autres, et d'inscrire cette analyse parallèlement à une évolution des rapports sociaux et raciaux entre les êtres. Car la dimension ségrégative n'est pas étrangère au phénomène de la territorialisation habitante. Pour donner une idée de la suite chronologique à venir, il faut imaginer une évolution de la ville de São Paulo en trois temps. Sous période esclavagiste, la cité était essentiellement monolithique, sans grandes divisions. A la fin du dix-neuvième siècle, celle-ci allait se cliver entre, d'un côté, un centre et ses aires adjacentes les plus favorisées et, de l'autre, des espaces habités plus précairement. Enfin, à partir de la décennie 1980, l'organisation spatiale de la ville fut plus éclatée, faite d'insularités et de spatialités en archipel. A chaque transition, la dimension habitante aurait une importance majeure.

## ***2.1. Spatialité sous hiérarchie patriarcale***

L'objectif, dans cette partie, est d'exposer l'organisation de l'espace domestique brésilien, puis plus largement de la ville, en des temps esclavagistes. L'abolition intervint tardivement au Brésil, seulement en 1888, bien que le système esclavagiste s'essouffât depuis plusieurs décennies. Celui-ci avait été instauré par le pouvoir colonial portugais, mais même après la proclamation du Brésil, en 1822, le système esclavagiste demeura. La distance spatiale ne constituait alors pas encore une véritable modalité de hiérarchisation entre les êtres. Au contraire, c'est souvent même la proximité forcée qui marquait la domination du maître sur sa main d'œuvre. De même, la réglementation urbaine ne cherchait pas encore la mise à distance. Elle imposait au contraire aux populations de rangs inférieurs un comportement sur la voirie qui confirmait justement leur subordination. Il faut alors appréhender cette partie comme un prélude, nécessaire à la compréhension ultérieure de la ségrégation qui se jouerait dans l'urbain en fin de dix-neuvième siècle et aux évolutions qui adviendraient chez les élites urbaines dans la manière de se représenter la ville et sa diversité.

Dans un premier temps, néanmoins, sera tout d'abord évoqué le contexte rural. La société urbaine, longtemps restée secondaire en importance, s'est construite à la lueur d'une dimension agraire prépondérante. S. Buarque de Holanda (1998 : 82) évoque « l'hypertrophie de la culture latifundiaire ». À l'inverse de l'entreprise coloniale espagnole en Amérique, l'aventure portugaise au Brésil n'a pas spécialement reposé sur une architecture urbaine. Il y eut certes les implantations jésuites, amenant en l'occurrence leurs populations indiennes à s'accommoder d'une concentration humaine qu'elles n'avaient jamais réellement connue aussi intensément. Mais l'urbain restait un élément extrêmement sporadique du paysage. Il s'estime que sur l'ensemble des terres en question se répartissaient trois villes (*ciudades*) et quatorze bourgs (*vilas*) à la fin du seizième siècle, pour une population supérieure à 60.000 âmes. Salvador, port de la côte atlantique, était néanmoins, avec ses 15.000 résidents, le foyer le plus imposant. À la fin du dix-septième siècle, sa population avait doublé. Le nombre des villes était passé à sept, et celui des bourgs à cinquante-et-un. Mais le territoire global comptait alors autour de 300.000 individus. (Ribeiro, 2006 : 178)

### **2.1.1. Domination patriarcale en milieu rural :**

#### ***casa-grande et senzala***

Par l'union de ces deux termes portugais, G. Freyre (1992), penseur des plus influents du pays, résumait l'essence patriarcale de la société brésilienne. À la *casa-grande*, demeure du maître et de son cercle familial, était attachée la *senzala*, bâti aux conditions sommaires où étaient enfermés les esclaves et logés les employés ; l'ensemble constituait le noyau de la *fazenda*, ce domaine de grande superficie dévolu presque exclusivement à l'activité agricole. Ce type d'implantation était caractéristique d'une civilisation s'étant développée en un premier temps sur un ordre rural.<sup>102</sup> Si l'établissement se concevait comme l'âme d'un système productif, donc mû par des considérations économiques, son incidence sur la vie sociale était profonde. Le patriarcat, personnalité centrale du complexe, était symbolique de cette portée multidimensionnelle. Il était simultanément le possesseur des lieux, le maître des esclaves, le patron des ouvriers, le *pater* d'une famille rangée sous son autorité par la morale religieuse, ou encore le mâle disposant de la gente féminine du domaine et du pouvoir d'en profiter charnellement. Ainsi, de nombreuses interactions, bien que totalement asymétriques, réunissaient sous un même ciel des populations aux conditions de vie antagoniques.

L'espace était lui-même fortement hiérarchisé. En quelques dizaines de mètres, à savoir la distance qui séparait la *senzala* de la *casa-grande*, se jouait l'ascendant d'un maître sur sa main d'œuvre. Et ceux ou celles qui, réaffectées à des tâches domestiques, quittaient le premier des bâtiments pour le second, se voyaient promus socialement. (Freyre, 1992 : 352-354) Était reconnu comme digne de servir au plus près le patriarcat et sa famille le personnel le plus distingué, de bonne moralité, et en lequel pouvait être prêtée confiance. Concrètement, les esclaves les plus chrétiens,<sup>103</sup> les plus imprégnés des mœurs et de la langue du pays étaient prioritairement assignés à cet office. Expression d'une certaine richesse, les domestiques étaient appréciés par les résidents en tant qu'accessoires de confort, nécessaires au bon

---

<sup>102</sup> Il ne faut cependant pas croire que la combinaison *casa-grande* et *senzala* fut l'unique modalité de peuplement de l'Amérique portugaise. Il existait un nombre non négligeable de foyers conjugaux, parfois dirigés par la femme, et, contrairement aux idées reçues, certains d'entre eux étaient même occupés par des familles noires (Vainfas, 1997 : 223). La réalité de cette configuration fut longtemps mésestimée, car aux antipodes du modèle décrit par G. Freyre. (1992)

<sup>103</sup> H. Koster (1816), cité par G. Freyre, (1992 : 352-353) soutient que les Africains importés d'Angola étaient baptisés en masse avant de quitter leur terre. Cette spécificité n'était apparemment pas anecdotique pour les mentalités d'alors, puisque une attention particulière était portée à la qualité religieuse de l'esclave.

fonctionnement de la demeure : « [l]a machine à habiter brésilienne, au temps de la colonie et de l'empire, dépendait de ce mélange entre la chose, l'animal et la personne, qu'était l'esclave. Si les grandes demeures subsistantes du temps ancien paraissent inhabitables en raison de l'inconfort, c'est parce que le noir est absent. C'était lui qui faisait fonctionner la maison : il y avait du noir pour tout – depuis les petits noirs toujours sous la main pour les messages, jusqu'à la noire vieille, bonne d'enfants. Le noir était l'égout, était l'eau courante dans la chambre, chaude et froide ; il était l'interrupteur de lumière et le bouton de sonnette [...] », <sup>104</sup> dépeignait L. Costa (1975, cité par A.P. da Silva, 2006 : 111). <sup>105</sup> Pour la cuisine, l'hygiène, ou même l'éducation des enfants, ils étaient des acteurs primordiaux. Ainsi, que ce soit dans la dimension productive de la *fazenda* ou dans la fonction de lieu de vie de la *casa-grande*, l'ensemble dépendait fortement de sa main d'œuvre.

La question alimentaire tend à prouver l'importance que les maîtres attachaient à cette force de travail. G. Freyre (1992 : 44) soutient que si le régime des esclaves n'était pas forcément des plus équilibrés et que les carences existaient, leur propriétaire s'appliquait à leur distribuer une nourriture suffisante en quantité pour que les travaux physiques ne connaissent aucune baisse de rendement. Diversifiant leurs sources historiques, I.d.N da Costa et R.L. Marcondes (2001) nuancent la précédente affirmation : quand bien même l'alimentation des esclaves était inégale et parfois même précaire, ceux-là mangeaient le plus souvent à leur faim, ce qui n'était pas forcément chose courante durant la période. Parfois également, un lopin de terre était accordé par le régent du domaine afin qu'ils puissent le cultiver le dimanche, voire le samedi quand l'activité des champs n'était pas des plus intenses. Alors révélateurs de la capacité productive, les esclaves, par leur nombre, faisaient la fierté des *fazendeiros*, et plus que la taille des terres, offraient de comparer splendeur et richesses de chacun. Leur haute valeur était aussi perceptible lors des entreprises de défrichement et de déforestation. Puisque ces besognes étaient risquées, entre autres durant la chute des arbres, il

---

<sup>104</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A máquina brasileira de morar, ao tempo da colônia e do império, dependia dessa mistura de coisa, de bicho e de gente, que era o escravo. Se os casarões remanescentes do tempo antigo parecem inabitáveis devido ao desconforto, é porque o negro está ausente. Era ele que fazia a casa funcionar: havia negro para tudo – desde negrinhos sempre à mão para recados, até negra velha, babá. O negro era esgoto, era água corrente no quarto, quente e fria; era o interruptor de luz e o botão de campainha [...]* »

<sup>105</sup> Lúcio Costa était cet architecte urbaniste fameux puisque concepteur du plan selon lequel fut bâtie la ville de Brasília à partir de 1960. La citation reprise dans le texte est d'ailleurs empreinte d'un vocable moderniste, l'usage du concept de « machine à habiter » étant bien évidemment anachronique dans ce contexte historique colonial et impérial. Mais, en cette référence aux temps anciens, l'auteur justifiait son concept de maison moderne comme « instrument de libération des travailleurs. »

était généralement fait appel à une population indigène ou métisse, qui n'était pas la propriété du commanditaire de l'opération. (Martins, 1979 : 69-70)

La relation entre le maître, son cercle familial et la population servile ne se limitaient généralement pas au champ du labeur. L.M. Algranti (1997 : 132) dépeint la complexité des liens qui pouvaient exister : « [s]ont innombrables les sources traitant de la présence d'enfants esclaves dans l'espace domestique jouant avec les fils du maître, marchant à quatre pattes à travers la maison, d'esclaves qui servaient de nounous, de bonnes qui dormaient dans la chambre de leurs maîtres, qui allaient porter des messages et faisaient partie de la suite familiale quand celle-ci sortait. Ce sans compter ceux qui servaient à table, qui introduisaient les visiteurs, cousaient et tissaient avec leurs dames. Le lieu de l'esclave n'était, par conséquent, pas seulement dans la cuisine et dans les champs des grandes *fazendas*. Ils demeuraient en divers lieux, en différents moments partageaient le quotidien de leurs maîtres, ou au travail, ou se répartissant une natte et un peu de nourriture avec ces autres propriétaires plus pauvres. »<sup>106</sup> La citation démontre que les frontières et seuils spatiaux pouvant matérialiser la hiérarchisation sociale n'étaient pas toujours nettement définis au cœur du domaine. De la même manière, labeur des uns, loisir des autres, et pratique religieuse se mêlaient souvent en le même espace. Telle était la nature d'un habitat où se croisaient des hommes et des femmes aux conditions des plus inégales, le tout formant un véritable système aux interactions nombreuses et diverses dans leur essence.

Le parler était quelquefois révélateur de la fréquence des échanges entre populations aux statuts opposés. La langue portugaise prenait une signature en certaines *fazendas*, les plus isolées surtout, de telle sorte qu'il était possible de reconnaître l'origine de certains esclaves à leurs vices de prononciation, souligne G. Freyre (1977 : 78). Il ne faut en revanche pas croire que le liant, le fondement du "vivre ensemble" au sein de ce microcosme était l'harmonie. C'est d'ailleurs une des vives critiques qui put être adressée à G. Freyre. L'auteur brésilien dressa globalement un tableau idéalisé d'un monde patriarcal dans lequel le maître est bon et probe, l'esclave docile et prompt à l'assujettissement. Mais le ciment premier du corps social

---

<sup>106</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *São inúmeros os registros sobre a presença de crianças escravas no espaço doméstico brincando com os filhos dos senhores e engatinhando pela casa, de escravos que serviam de pajens, de mucamas que dormiam no quarto de seus senhores, que levavam recados e faziam parte do séquito familiar quando este saía de casa. Isso sem contar os que serviam à mesa, introduziam as visitas, costuravam e teciam com suas senhoras. Lugar de escravo não era, portanto, somente na cozinha e no eito das grandes fazendas. Eles ficavam em diversos lugares, em diferentes momentos compartilhavam do cotidiano dos seus senhores, ou no trabalho, ou dividindo uma esteira e um pouco de comida com aqueles proprietários mais pobres.* »



en question, cette substance à même de solidariser ces destins si disparates n'était autre que la violence. Le quotidien des fazendas était régulièrement secoué par ces sévices venant opprimer et discipliner la main d'œuvre qui aurait manqué à ses obligations serviles ; parfois même d'aucuns esclaves fuyards enduraient, une fois repris, le châtiment corporel jusqu'à la mort. A une échelle plus sociétale, il fut décidé à plusieurs reprises l'envoi de troupes armées afin de réprimer les insurrections et de mater les luttes émancipatoires amorcées par des populations en soif de liberté. (Ribeiro, 2006 : 159-160) Ainsi, dans sa globalité, le système latifundiaire supposait une culture de la violence nécessaire, bien qu'elle ne fût pas suffisante à la perpétuation de ce premier.

Garantissant le bon fonctionnement de l'appareil productif agricole, le recours à la force structurait fortement l'univers social en question. L'acte sexuel par exemple, celui que s'autorisait le patriarche sur la gent féminine de son domaine, était bien souvent commis sous la contrainte. Là encore, cette proximité charnelle, à maintes reprises apparente au travers des symptômes de syphilis ou de quelconques maladies vénériennes que se partageaient résidents de la *casa-grande* et de la *senzala*, ne peut être exclusivement analysée comme la résultante d'une concorde entre êtres faisant fi de la condition et du statut du partenaire. Certes, nombre de relations entre hommes lusitains et femmes noires ou indigènes ont pu se construire sur une complicité authentique. Une contiguïté interethnique d'autant plus facilitée que, dans un premier temps de la colonisation tout au moins, les compagnes blanches étaient relativement rares. (Vainfas, 1997 : 230) Mais cette réalité ne doit pas en occulter une autre : dans bien des cas, le rapport sexuel s'apparentait à un viol. Le concept de *miscigenação*, c'est-à-dire de mélange des gènes, de métissage, que G. Freyre jugeait essentiel pour apprécier la société brésilienne, doit alors être délesté de son lyrisme original.<sup>107</sup> Esclave ou non, la femme de couleur, qu'un imaginaire colonial invitait à considérer comme lascive, était couramment victime d'humiliations, de préconçus raciaux ou non, et de violences physiques. Et s'il était tiré profit de son corps le temps du coït, cela ne signifiait pas pour autant qu'elle saurait être

---

<sup>107</sup> À maintes reprises dans ses écrits, G. Freyre magnifia cette société patriarcale, omettant ou négligeant ses aspects les plus néfastes. Lui-même, ayant connu les vestiges de ce monde colonial lors de son enfance et en ayant gardé une grande nostalgie, n'hésita pas à évoquer en préface de son ouvrage *Casa-grande e senzala* une recherche du « temps perdu ». L'œuvre est parsemée de notes relatives à la libido, de qualificatifs louant la sensualité des différentes femmes de la *fazenda*, ou encore d'extraits faisant du Portugais un être à l'appétence charnelle manifeste. La chose sexuelle y prend une valeur toute particulière, et sans doute faut-il y percevoir une référence cachée à quelque aventure personnelle, mais également une ode au métissage dont le Brésilien est le produit. Anecdotique par l'allure, ce détail élucide la pensée de G. Freyre et, plus encore, un système de représentations sur lequel s'est bâti le nationalisme brésilien. Pour plus d'informations, se référer aux travaux de H. Bocayuva (2001) et S.M. Vicente (2005).

une épouse convenable, ou que les enfants issus de son ventre seraient reconnus. Bien que susceptible de devenir compagne légitime en quelques cas inhabituels, elle restait généralement, pour l'homme blanc, la partenaire d'une liaison discrète, que celle-ci fût sexuelle ou plus exceptionnellement sentimentale. Les galanteries et mots amoureux se destinaient davantage à l'égard de la dame blanche, alors qu'une certaine indécatesse teintait les propos et formes adressés à la femme noire, mulâtre, ou simplement plus pauvre. Lors des conversations masculines, se prêchait en toute vulgarité le dicton suivant : « blanche pour se marier, mulâtre pour baiser, noire pour travailler »<sup>108</sup>. En s'offrant ces corps féminins, le dominant soulignait son autorité. L'anatomie des esclaves masculins, ou encore la chair infantile, étaient de même objets d'abus sexuels. (Vainfas, 1997 : 240-242 ; 271-272) Alors, la proximité des êtres, se côtoyant jusque dans le corporel, s'enlaçant quelquefois jusque à l'affectif, cachait le plus régulièrement des rapports de pouvoirs extrêmement inégaux. Démonstration la plus évidente de ce paradoxe, *casa-grande* et *senzala* constituaient un huis clos au sein duquel les rôles étaient des plus asymétriques. Sans la contrainte, cette promiscuité témoignant avant tout de l'état servile d'une large proportion des habitants n'aurait pas existé en la *fazenda*.

La radicale hiérarchisation de la société, entre une élite et une main d'œuvre soumise, sans réelles strates intermédiaires, fit tenir à L. Couty (1881 : 87, cité par Freyre, 1992 : 35) l'affirmation suivante : « le Brésil n'a pas de peuple. » L'air du temps était empreint d'un ferment démocratique et, par ces mots, l'auteur faisait part de son pessimisme quant à la pertinence d'un système politique de telle nature pour le pays. Partant d'un constat démographique, il estimait que sur les douze millions d'âmes du territoire, peut-être quinze lors de la rédaction, peu seraient finalement susceptibles de constituer une force électorale consciente et capable de peser sur les politiques gouvernementales. L'intervalle était selon lui trop vaste et sans réels intermédiaires entre, d'un côté, les familles les plus influentes, propriétaires d'esclaves et totalisant environ 500.000 personnes parmi lesquels des *fazendeiros*, avocats, médecins, fonctionnaires, commerçants, et, de l'autre, les masses de esclaves et de leurs descendants, de domestiques et de vagabonds.<sup>109</sup> L. Couty faisait

<sup>108</sup> Traduction luso-française personnelle, le dicton original étant le suivant : « *branca pra casar, mulata pra foder, negra pra trabalhar.* »

<sup>109</sup> Afin de comprendre le raisonnement exposé par L. Couty, voici quelques données, même si d'une qualité incertaine, extraites du premier recensement général brésilien (Brasil - Diretoria Geral de Estatística, 1872 : 6). Pour une population de près de dix millions d'habitants, furent dénombrés un peu plus de trois millions de fermiers, plus ou moins indépendants, pas loin d'un million et demie de domestiques, salariés pour 200.000 d'entre eux, et plus de quatre millions d'individus considérés sans profession. En ces chiffres sont compris

également une lecture raciale de ces disproportions, opposant une population blanche restreinte en nombre à une plèbe noire, trop infantile, sans les savoirs et capacités.<sup>110</sup>

Dans les faits, l'opposition n'était pas toujours si radicale, notamment dans les aires urbaines où la composition sociale se faisait plus disparate, où quelques commerces, entreprises et activités artisanales pouvaient mener à une prospérité plus ou moins heureuse. Mais globalement, le statut et les moyens initiaux prédéterminaient les destins des hommes et femmes brésiliens au dix-neuvième siècle. R.W. Slenes (1997 : 247) après étude de la répartition des esclaves à Campinas, ville située à une centaine de kilomètres au nord de São Paulo, rédigea ce qui suit : « [...] les potentialités de mobilité entre les groupes sans et avec esclaves, et entre les catégories de petits et grands maîtres, étaient restreintes. »<sup>111</sup> Avant d'ajouter que « [r]elativement peu de personnes libres, nées avec de maigres moyens, auraient réussi à triompher des risques de la petite propriété en nombre d'esclaves<sup>112</sup> et à créer le patrimoine caractéristique des grands maîtres, ou même des propriétaires "médiants" [...] »<sup>113</sup> (Slenes, 1997 : 249) Il existait bien, au sein de la population brésilienne, un compartimentage socio-économique peu aisé à transgresser. Et lorsque les volontés impériales, les réformes législatives appelaient à un démantèlement du système, les acteurs qui en tiraient profit s'efforçaient de s'adapter aux nouvelles exigences.

Le trafic négrier vers le pays fut interdit une fois la Loi Eusébio de Queirós adoptée, en 1850, sous la pression des puissances étrangères, anglaise notamment. Cependant, « malgré l'interruption de la traite, le Brésil continua à faire de la force de travail servile le moteur de la production agricole et de l'accumulation capitaliste, fût-ce en procédant à des déplacements de populations considérables et très onéreux. » (Bennassar, 2000 : 250) Les esclaves étaient

---

les esclaves, au nombre d'un million et demi, pour certains rangés sous une activité et pour d'autres venant grossir la foule des sans professions. À noter que, pour l'ensemble de ces valeurs, étaient mêlés les individus sans distinction d'âge. Ce n'est qu'au cours du vingtième siècle que furent statistiquement différenciés les individus de dix ans d'âge ou davantage et les plus jeunes. Les données de 1872 indiquent que la population des plus de dix ans excédait les sept millions et demie d'hommes et femmes.

<sup>110</sup> L. Couty soutenait l'entreprise d'une migration massive pour le Brésil. Il estimait nécessaire la venue de deux millions de citoyens européens, qui travailleraient dans les villes et champs, afin de civiliser le pays. (Couty, 1884 : 26-27, 330-331, cité par Azevedo, 2004 : 70)

<sup>111</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « [...] *os canais de mobilidade entre os grupos sem e com escravos, e entre as categorias de pequenos e médios senhores, eram restritos.* »

<sup>112</sup> Pour les peu fortunés, acquérir un esclave était un investissement important, mais susceptible de tourner à l'échec si celui-là venait à fuir, à sa blesser gravement ou à décéder. Au milieu du dix-neuvième siècle, la durée de vie « utile » de l'esclave était évaluée à quinze ans (Bennassar, 2000 : 253).

<sup>113</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Relativamente poucas pessoas livres, nascidas com poucos recursos, teriam conseguido vencer os riscos da pequena propriedade em escravos e criar o patrimônio característico dos grandes senhores, ou mesmo dos proprietários "medianos" [...]* »

importés des régions plus septentrionales vers les terres agricoles cariocas et surtout paulistes, propices à la caféiculture, ce nouvel eldorado. La Loi du « Ventre Libre », promulguée en 1871 et offrant liberté à tous les enfants d'esclaves nés après cette date, ou encore les dispositions édictées à l'amorce des années 1880 et visant à taxer le trafic interprovincial d'esclaves devaient annoncer le glas d'une forme de société. Cette mise à mal de l'appareil productif fut néanmoins contrebalancée par un recours massif à la main d'œuvre étrangère. Les 440.000 Européens qui intégrèrent le pays entre 1851 et 1885, et bien davantage par la suite (Ribeiro, 2006 : 222), allaient en quelque sorte entretenir malgré eux la structure patriarcale et ses fortes inégalités.

Ces migrants, nouvelle force de travail des *fazendas*, métayers pour certains, connurent en de nombreuses occurrences des conditions de vie analogues à celles des esclaves. Si, à la différence de ces derniers, un certain statut leur était généralement reconnu,<sup>114</sup> ils n'échappaient pas pour autant à l'autoritarisme de leurs employeurs. Ainsi l'explique J.d.S. Martins (1979 : 61) : « [c]omme l'esclavagisme n'était pas une simple institution, mais aussi une relation réelle s'étant construite en des circonstances historiques définies, sa suppression juridique ou la simple incorporation productive du travail de l'homme libre n'étaient pas suffisantes pour altérer la teneur du lien entre le *fazendeiro* et le travailleur. »<sup>115</sup> L'immense distance sociale entre les strates aisées et démunies de la population du pays ne se limitait pas à une amplitude de nature économique. La culture, le degré d'instruction ou même le corps, aux stigmates souvent révélateurs des conditions et de l'hygiène de vie, rangeaient les individus du côté des élites ou des petites gens. En revanche, bien que la distribution sociale des individus extrêmement limpide, ce système patriarcal se perpétuant avec le travailleur libre ne cessait d'assigner les populations, de par leurs dépendances mutuelles d'ordre économique et productif, en des lieux de vie rapprochés.

L'espace d'une société considérée « sans peuple » n'offre pas de réels interstices, pas de grandes démarcations territoriales, ou alors en des endroits de relégation. En ces contrées de seconde zone se localisaient notamment les *quilombos*, ces communautés de résistance à

---

<sup>114</sup> A.d.R Martins (1939 : 325-326, cité par Martins, 1979 : 60) relate l'attention que manifestait le *fazendeiro* à traiter différemment le travailleur libre de l'esclave quand ces deux coexistaient sous le même ensemble. Pour celui-là, le repas pouvait être servi dans la demeure du maître, même si à un horaire ultérieur, quand celui-ci était cantonné à la *senzala*.

<sup>115</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Como a escravidão não era mera instituição, mas sim uma relação real fundada em condições históricas definidas, a sua supressão jurídica ou a mera incorporação produtiva do trabalho do homem livre, não eram suficientes para alterar o teor do vínculo entre o fazendeiro e o trabalhador.* »

l'oppression et qui s'étaient multipliées dès le seizième siècle, soit peu de temps après les premières livrées que la traite négrière avait réservées à l'Amérique portugaise. (Moura, 1981 & 1987) Dissimulés sous la frondaison des étendues forestières, s'approchant avec les siècles des noyaux urbains, ils avaient fait fonction de refuge pour les esclaves en cavale recherchés par des professionnels de la traque, ou d'asile pour certains marginaux ; mais ils offraient également une alternative à la structure coloniale, parfois même la possibilité d'une contre-société.<sup>116</sup> En somme, ces terres dérobées, ou du moins à l'écart, autorisaient l'exercice d'une liberté qui aurait été impensable, en temps normal, sous ascendance patriarcale. Certes, le système était parfois lui-même affecté en son cœur, lorsque se répétaient les oppositions et révoltes devenues notamment nombreuses au dix-neuvième siècle. M.d.G. Gohn (2003) répertorie des conflits variés sur la période, plus ou moins structurés, et reflétant les volontés d'un jeu républicain, d'une politique fiscale amène ou de décisions abolitionnistes. Et si les élites rurales continuaient pour partie à harceler un régime impérial de plus en plus sceptique quant à la question esclavagiste, transparaissaient, à l'opposé, les prodromes d'une société civile. Pénétrant les mouvances religieuses, les forces militaires au sein desquelles furent menées d'intenses luttes entre monarchistes et adversaires au régime, ou agitant des ralliements plus spontanés, ces idéaux délégitimant l'appareil gouvernant d'alors furent souvent, quand ils se concrétisèrent dans l'action, réprimés par la violence.

Ce dynamisme civique et protestataire devrait tempérer l'affirmation de L. Couty susmentionnée en ces écrits et selon laquelle le Brésil n'aurait pas de peuple. Mais le jeu politique se dessinant allait d'une certaine manière valider le propos de cet homme. Déchu en 1889, l'empire dut céder sa place à un système oligarchique que R. Marin (2000 : 302) qualifia de « République sans peuple ». En 1906, par exemple, seul 1,4 % de la population totale participa aux élections présidentielles. (Marin, 2000 : 274) La constitution de 1891 avait interdit notamment à la citoyenneté les petites rentes, le vote étant censitaire, les femmes, et les analphabètes qui représentaient environ 70 % de la population des plus de quinze ans en 1890. De plus, lorsque modeste, l'électeur en circonscription rurale votait, sous les incitations et les menaces, pour les candidats indiqués, à savoir les colonels (*coronéis*). Il

---

<sup>116</sup> Les *quilombos* pouvaient être très différents en taille puisque si la plupart réunissaient entre une dizaine et une centaine d'individus, celui de Palmarès, le plus célèbre, compta près de 30.000 dissidents avant que les troupes royales portugaises ne viennent les défaire en 1694. En outre, le terme « contre-société » ne doit pas amener à penser que cette construction sociale parallèle était une antinomie de la forme coloniale. Les *quilombos* étaient souvent organisés sur des rapports de pouvoir extrêmement inégaux. Mais, ces populations trouvaient en ces territoires indépendants un moyen de s'affranchir de la domination portugaise, puis brésilienne.

s'agissait communément de propriétaires fonciers puissants, régnant chacun sur leur fief électoral, mais qui ensemble verrouillaient l'appareil politique étatique. Avec cette nouvelle forme de gouvernement, aujourd'hui appelée « Vieille République » (*República Velha*), le Brésil était devenu une « *monarquia sem coroa* » (Freyre, 1977 : cx), c'est-à-dire une « monarchie sans couronne. »

### **2.1.2. Hiérarchies en ville coloniale**

De la même manière que la demeure noble de l'époque, inhospitalière si privée de son personnel de service, la ville coloniale dépendait pour son bon fonctionnement d'une main d'œuvre esclave. Celle-ci apportait l'eau des fontaines jusque dans les foyers, l'évacuait manuellement une fois usée car les égouts n'existant pas, collectait les déchets domestiques, acheminait le fret, ou allait vendre quelques victuailles et marchandises au porte-à-porte. Ce n'est pas avant le dix-neuvième siècle, une fois le travail servile abrogé et donc sans autres recours, que les villes tenteront de corriger leurs dysfonctionnements, entreprendront de se viabiliser en quelque sorte. (L.H.P. Silva, 2006 : 36-37) Il se louait également des esclaves selon les exigences du moment, parfois dans la construction civile, quelquefois dans l'extraction de pierres. D'autres étaient assignés aux fonctions artisanales et industrielles. Se dénombraient notamment des joailliers, des cordonniers, des charpentiers, des maçons, ou, un peu plus tard, des opérateurs travaillant dans le textile, la confection de cigares et autres produits manufacturés. Certains mêmes, prisés apparemment, œuvraient comme musiciens, sculpteurs ou peintres. Une diversité de métiers qui impliquait d'ailleurs, entre les esclaves, des degrés de reconnaissance variés, puis une différenciation sociale. (Karasch, 2000 : 269-274 ; Soares, 2007 : 94-95) Si l'historiographie a longtemps occulté cette thématique de l'esclavage urbain en périodes coloniale et impériale, tout au moins jusque dans les dernières décennies du vingtième siècle, les chiffres disponibles, bien qu'approximatifs parfois, sont éloquentes. Concernant la ville de São Paulo, M.L. Marcílio (2004 : 254) donne les valeurs de 5.988 esclaves pour une démographie totale de 20.873 résidents en 1765. Le pourcentage de la population esclave était alors près de 29 %. Celui-là serait tombé aux alentours des 24 % en 1772 et se serait stabilisé à un niveau équivalent en 1798. J.J. Reis estime que 27.500 des



65.500 résidants qu'abritait Salvador en 1835 étaient esclaves, soit 42 % de l'effectif citadin. En 1821, 40.376 des 86.323 urbains dénombrés à Rio de Janeiro, à savoir presque 47 % d'entre eux, étaient la propriété d'un maître. (Soares, 2007 : 27) Même un centre méridional tel que Porto Alegre, en une province du pays où l'esclavagisme était une pratique moins fréquente, disposait de 20 % d'esclaves sur une population de trois mille individus à l'aube du dix-neuvième siècle. (L.H.P. Silva, 2006 : 37) Certes, nombre des besognes effectuées par ces contingents d'esclaves étaient également de finalité agraire, les frontières spatiales et fonctionnelles entre l'urbain et le rural n'étant alors pas toujours très distinctes. Mais ce régime d'exploitation était une constante de l'urbain.

La distribution sociale dans la ville ne se limitait pas à un clivage entre individus libres ou non. Il était bien évidemment une inégalité économique flagrante, plaçant certaines strates en situation de survie plus qu'autre chose. De plus, se couplait une logique raciale, même si l'incidence de ce critère évolua au gré du temps et différemment selon les régions. La couleur de peau ne présuait pas immanquablement de la condition, mais l'histoire avait fait de l'indien, du noir ou du métis, des êtres de conditions différentes. Le régime esclavagiste avait engendré son propre système de représentations sociales. Or, le milieu urbain rendait particulièrement délicate, voire impossible, la distinction entre les esclaves et affranchis. La main d'œuvre servile, bien qu'elle fût chargée d'effectuer les tâches commanditées, y jouissait bien souvent d'une plus grande latitude. Les agglomérations à fortes populations noires et métisses constituaient d'ailleurs des caches appropriées pour ces fuyards cherchant à s'émanciper de l'autorité d'un maître. Outre leur dédale viaire offrant une multitude de lieux d'asile, des villes telles que Salvador ou Recife comprenaient de larges foules noires et métisses, de conditions diverses, et dans lesquelles passaient plus facilement inaperçus les esclaves en cavale.<sup>117</sup> Dans l'urbain, contexte des plus disparates et d'allure désordonnée, flottait une sensation particulière de peur et de méfiance envers le noir, (Chalhoub, 1990 : 192) pourtant fortement attiré par cet environnement tout au long de la période esclavagiste. (Wissenbach, 1998 : 99) L'autonomie que pouvait revendiquer ce dernier suscitait le plus généralement la crainte. Cependant la question de la couleur de peau était moins binaire qu'il ne peut y paraître. Malgré la teinte de leur épiderme, certains, métis le plus souvent, parvenaient à se faire reconnaître comme « socialement blancs » une fois leur succès établi.

---

<sup>117</sup> En 1775, les populations noires et métisses représentaient 64 % des 34.524 résidants de Recife. (L.H.P. Silva, 2006 : 38). Pour Salvador, et sur une démographie de 65.500 âmes en 1835, ce pourcentage était supérieur à 70 % estime J.J. Reis (1995 : 6). Dans ces deux cas, les blancs constituaient donc une minorité en termes numériques.



(Soares, 2007 : 69) Ce mécanisme de « blanchissement » (*branqueamento*) illustre ainsi la possibilité d'une mobilité sociale pour les hommes et femmes de couleur.<sup>118</sup> Quelques uns d'entre eux, même, devenaient propriétaires d'esclaves et venaient à partager une conception du monde similaire à celles des blancs. Ces derniers connaissaient également des fortunes très diverses, puisque, en dépit de leur statut d'homme ou de femme libre assuré, il s'en trouvait des riches comme des misérables. (Almeida, 1999 : 20) En milieu urbain plus spécialement, s'étaient complexifiées, au cours des siècles, l'organisation et les relations sociales.

L'organisation et les rapports sociaux de la ville montraient une certaine complexité au regard de ce qu'il pouvait en être sous milieu rural. Les sources d'autorité, de pouvoir se diversifiaient au sein de la ville quand la *casa-grande* régnait omnipotente sur son territoire agraire. Le tissu urbain laissait entrevoir cela car, aux dires de L. Vauthier, ne s'y devinait pas aussi clairement le prestige et le faste qu'en le siège premier de la *fazenda*. Présent au Brésil dans les années 1840, l'auteur exposait la surprise à laquelle était confronté l'étranger courant le pays. « S'il fait le tour d'une ville importante, où se tassent les uns contre les autres de nombreux toits de tuiles, même avec une observation attentive, il ne verra jamais se détacher là, d'entre les ensembles de constructions plus humbles qui se distancient respectueusement pour lui céder la place, un quelconque édifice aux proportions grandioses, révélant par la splendeur de son architecture externe la résidence d'une personnalité bien au-dessus de la moyenne. Non. Au milieu de l'extrême diversité des ces habitations humaines, le voyageur ne découvrira toutefois pas de signes d'une inégalité fortement marquée, et il pourra se dire à lui-même : une puissante aristocratie n'a jamais dominé ce sol. »<sup>119</sup> (Vauthier, [1940] 1960 : 130, cité par Souza, 2002 : 182)

Si le pouvoir y était davantage partagé que dans les plantations, la ville coloniale n'en était pas moins un espace extrêmement hiérarchisé. Amplis de sens et d'interdits, ses lieux

---

<sup>118</sup> G. Freyre (1977 : 99-101) démontre comment les citoyens tentaient de se démarquer socialement au travers de leurs accoutrements, de leurs chaussures, ou même de leurs coupes de cheveux. Par exemple, pour les résidents noirs et libres de Belém cherchant à se différencier des esclaves importaient les souliers « qu'ils ont seuls le droit de porter et qu'ils ne manquent pas de montrer avec fierté », rapportait A. de Gabriac (1868 : 288, cité par Freyre, 1977 : 100).

<sup>119</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Se contornar uma cidade importante, onde se comprimem, uns contra os outros, numerosos tetos de telha, por mais atentamente que a observe, também não verá nunca destacar-se ali, por entre os grupos de construção mais humildes, que se afastam respeitosa para lhe ceder o lugar, edifício algum de proporções grandiosas revelando, pelo esplendor, da sua arquitetura externa, a residência de alguma personalidade muito acima da média. Não. Em meio da extrema diversidade dessas habitações humanas, o viajante não descobrirá, entretanto, sinais de uma desigualdade fortemente marcada, e poderá dizer consigo mesmo: uma aristocracia poderosa nunca dominou este solo.* »

marquaient la domination d'une élite sur le reste de la population, esclave ou non. Ainsi l'explique R. Rolnik (2007 : 30-31) en évoquant São Paulo : « Dans les rues, et même à l'intérieur des maisons, la proximité de conditions sociales distinctes ne paraissait pas causer un risque ou une menace, car les distances morales remplaçaient les distances physiques, la rigidité des signes de respect et de hiérarchie et les différences dans l'habit corrigeaient la familiarité de la vie collective. Les limites entre les groupes sociaux étaient claires et strictement définies : dans la vie des maîtres et esclaves [...], il n'y avait aucune dimension dans laquelle ne fût exprimée la relation de domination. »<sup>120</sup> Sans doute, l'élément le plus explicite de cette dialectique était le *pelourinho*, une colonne de pierre, érigée en une place publique, et à laquelle étaient enchaînés les criminels le temps qu'ils soient châtiés. En plus de symboliser le contrôle d'une élite sur la population, et notamment du maître sur l'esclave, ce pilori marquait le pouvoir, une certaine souveraineté. Seules les localités jouissant du statut de ville (*cidade*) ou de bourg (*vila*) étaient autorisées à disposer d'un tel équipement. (L. Silva, 2006 : 31) Néanmoins, cette codification hiérarchisante de la société urbaine ne se limitait bien évidemment pas à la question répressive. Le droit et les conventions reflétaient la même logique.

G. Freyre (1977 : 387) rapporte quelques-unes des réglementations en vigueur à Recife dans la première moitié du dix-neuvième siècle. En 1831, les élus de la ville avaient décidé l'interdiction des « jeux que les noirs et vagabonds ont l'habitude de faire en les rues, places, plages ou escaliers, sous peine d'endurer pour ceux qui seraient libres, de 2 à 6 jours de prison, et pour les esclaves, de 12 à 36 coups de fêrules dans la même prison avant d'être peu après remis à leurs maîtres... »<sup>121</sup> En outre, l'esclave circulant dans les rues avec un bâton ou tout autre objet qui s'apparentait à un arme risquait une peine de 50 à 150 coups avant qu'il ne soit remis à son propriétaire. La législation en question valait pour Recife, mais une répression similaire frappait en de nombreuses autres localités du pays. En 1825, avait été défendu, par l'Intendant Général de la Cour du Brésil, à tout homme de couleur, esclave ou

---

<sup>120</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Nas ruas, e mesmo dentro das casas, a proximidade de condições sociais distintas não parecia produzir perigo ou ameaça, pois as distâncias morais supriam as distâncias físicas, o rigor dos sinais de respeito e hierarquia e as diferenças no vestir corrigiam a familiaridade da vida coletiva. Os limites entre os grupos sociais eram clara e rigidamente definidos: na vida dos senhores e escravos [...], não havia qualquer dimensão em que não estivesse expressa a relação de dominação.* »

<sup>121</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *jogos pelas ruas, praças, praias ou escadas, que costumão os pretos e vadios, faserem, sob pena de soffrerem os que forem livres, de 2 a 6 dias de Cadeia, e os escravos, de 12 a 36 bolos dados na mesma Cadeia, e logo depois serem entregues a seus senhores...* »

non, de stationner « sans motifs manifestes » au coin de la rue, de siffler ou de communiquer tout autre signal. (Freyre, 1977 : 521) Un arrêté pris le 25 février 1831 à Salvador avait proscrit, sous peine de 8 jours de prison, les danses et attroupements d'esclaves à toute heure et en tout lieu. (Fundação Gregório de Mattos, 1988 : 48, cité par Costa, 1991 : 21) L'important des restrictions ciblait « ces noirs aux coutumes plus crûment africaines et ces esclaves dont le comportement ou l'habit, considéré plus ostentatoire ou dangereusement impropre à leur condition servile, perturbaient ou inquiétaient les individus de race, de culture et de classe dominantes [...] », <sup>122</sup> fit remarquer G. Freyre (1977 : 387), traitant de Recife. Afin que soient entretenues les différences sociales et raciales, il était également interdit aux populations noires, masculines et féminines, de se parer de bijoux et pendentifs en or. (Freyre, 1977 : 101) L'homme de couleur devait ainsi se plier à un régime et des codes particuliers dans ses apparitions publiques. Si le même espace physique pouvait être parcouru par des individus aux conditions antagonistes puisque s'y croisaient des hommes libres, des affranchis et des esclaves, seule une partie de la population y avait pleinement le droit de cité. L'urbain, dans son bâti, ne manquait pas de retranscrire cette dissonance des destins.

Les *sobrados*, demeures nobles à plusieurs niveaux qui colonisèrent les centres densifiés, en était une fréquente illustration au dix-neuvième siècle. D'ordinaire, quand elle était de belles dimensions, la bâtisse se distribuait de la manière suivante. En plus des boutiques et étables, le rez-de-chaussée faisait office de lieu de vie pour les esclaves. La cuisine également, nichée dans le haut de l'édifice pour que sa chaleur ne vienne attenter à la fraîcheur des paliers inférieurs, était investie lors des temps de travail par une main d'œuvre servile. La superficie du premier étage était consommée par les bureaux et magasins. Il arrivait parfois que la gente féminine esclave y dorme. <sup>123</sup> Enfin, aux niveaux intermédiaires, résidaient les maîtres de l'ensemble. (Souza, 2002 : 180) Qu'il en soit pour une demeure modeste ou plus imposante, ses volumes en appelaient à la promiscuité entre maîtres, serviteurs et esclaves. Ce microcosme, au sein duquel le concept de privacité restait encore abstrait, admettait les domestiques comme partie intégrante du quotidien de la maisonnée, ceux-là transitant par les différents paliers au cours de la journée. (Tramontano, 1998 : 100-101) Néanmoins, la réalité

---

<sup>122</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *aqueles pretos cujos costumes mais cruamente africanos e aqueles escravos cujo comportamento ou cujo traje, considerado mais ostensiva ou perigosamente impróprio de sua condição servil, perturbavam ou inquietavam os indivíduos da da raça, da cultura e da classe dominantes [...]* »

<sup>123</sup> Reprenant les écrits de L.L. Vauthier (1960 : 822), selon qui les femmes esclaves étaient séparées de leurs homologues masculins pour le couchage, une porte fermée à clef les tenant à l'écart, M.J.M. de Carvalho (2003 : 67) évoque la difficulté pour les esclaves du *sobrado* d'entretenir des relations affectives.

était parfois plus désordonnée ne pourrait le laisser penser la description de l'archétype précédent.

Il se trouvait en milieu urbain, que les pouvoirs publics l'autorisent ou non, des esclaves passant la nuit à l'extérieur, à dormir dans une résidence louée par leur maître. (Costa, 1991 : 28) En plus de sa distribution interne, le *sobrado* exprimait la hiérarchisation sociale de l'espace sous une autre forme. Ses murs étaient faits de pierres et de chaux, contrastant ainsi avec les constructions de paille ou de pisé occupées par les strates moins fortunées. (L. Silva, 2006 : 38) Le vocabulaire avait intégré cette différenciation matérialiste, puisque dans le Piauí, État de la région Nordeste, la demeure du propriétaire riche en terres ou en têtes de bétail portait l'appellation de "maison de tuiles" (*casa-de-telhas*). Et sous son aire d'influence, les "maisons de paille" (*casas-de-palha*) abritaient les hommes et femmes de situation plus précaire. (Castello Branco, 1942, cité par Freyre, 1977 : lxxviii) Enfin, de par son addition d'étages, le *sobrado* révélait la position enviable de ses hôtes, pour peu qu'on le comparât au prestige plus relatif qu'il y avait à loger dans une maison de plain-pied.

Cette démarcation, en une civilisation extrêmement pieuse, se perpétuait dans le champ de l'éternel. Aux plus riches âmes étaient adjugées les sépultures avoisinant le chœur de l'église, les plaçant ainsi sous la protection rapprochée des saints pour l'au-delà. À l'inverse, une fois éteints, les fidèles plus démunis dans cette « économie de la salvation », prépondérante en ces temps baroques, reposaient souvent en la nef. (Campos et alii, 2002 : 24) Dans les cimetières ouverts également, jouxtant les églises latéralement et pour lesquels n'étaient pas requis de frais d'inhumation, étaient accueillies les dépouilles des pauvres et esclaves, précise A. de Almeida (1999 : 58-59) après analyse du cas de São Paulo. Lors de la décennie 1740, le premier évêque de la ville avait dû décider de la création d'un caveau commun et contraindre les maîtres à recourir au minimum, pour l'enterrement de leurs défunts esclaves, aux services d'un vicaire et d'un sacristain. Plus généralement, les cérémonies et temps sociaux ne manquaient pas de transposer cette dialectique discriminante entre une élite et le bas peuple. Quand l'office religieux imposait que se recueillaient simultanément l'ensemble des ouailles, le sanctuaire se divisait selon les considérations sociales et les couleurs de peau, noirs et métis investissant ordinairement les autels latéraux. Parfois encore, se partageait un même espace en fonction des créneaux horaires attribués. (Méro, 1983 : 23, cité par Fridman & Macedo, 2006 :13)

Cette fragmentation de l'aire du sacré et d'une chronologie du spirituel n'est autre chose qu'une traduction environnementale de la diversité des fraternités (*irmandades*). En plus du clergé régulier, les cités de l'époque constituaient un vivier pour les confréries, ces associations laïques de charité et d'assistance mutuelle. Originellement unis par des liens corporatistes, par l'appartenance à un même métier, leurs membres vinrent également à se solidariser dans la dévotion, celle qu'ils entretenaient envers le saint protecteur de l'organisation. Or, en chaque communauté se vénérât un patron catholique distinct. Importées du Portugal, les fraternités furent primitivement réservées aux blancs. S'en suivit, lors des siècles consécutifs, une spécialisation ethnico-raciale. Se multiplièrent en effet des structures d'entraide plus particulièrement destinées aux indiens, aux noirs, puis aux métis une fois que le mélange génétique eut diversifié la société. (Fridman et Macedo, 2006 : 2)

Pour ces populations, avoir droit à une telle forme de sociabilité n'était pas anodin : « [l]a fraternité représentait un espace de relative autonomie noire, en laquelle ses membres – autour des fêtes, assemblées, élections, funérailles, messes et de l'assistance mutuelle – construisaient des identités sociales significatives, au cœur d'un monde parfois étouffant et toujours incertain. La fraternité était une espèce de famille rituelle, en laquelle des africains déracinés de leurs terres vivaient et mourraient solidairement. Idéalisées par les blancs comme un mécanisme de domestication de l'esprit africain, au travers de l'africanisation de la religion des maîtres, elles vinrent à constituer un instrument d'identité et de solidarité collectives »<sup>124</sup>, défend J.J. Reis. (1996 : 12)<sup>125</sup> La nature des saints adorés au sein de ces institutions révélait volontiers cette conscience communautaire à caractère ethnico-racial. La dévotion portait davantage sur les figures noires de la catholicité, souvent sur des icônes africaines qui avaient été reprises par le clergé afin d'évangéliser ces populations sans passé chrétien. (Oliveira, 2006 : 61) Reviennent entre autres dans les intitulés de ces fraternités des noms tels que Saint Benoît le More dit aussi le Noir ou l'Africain, Sainte Iphigénie ou Saint Elesbão, des personnalités en lesquelles les esclaves importés d'outre mer ou leurs

---

<sup>124</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A irmandade representava um espaço de relativa autonomia negra, no qual seus membros – em torno das festas, assembléias, eleições, funerais, missas e da assistência mútua – construíam identidades sociais significativas, no interior de um mundo às vezes sufocante e sempre incerto. A irmandade era uma espécie de família ritual, em que africanos desenraizados de suas terras viviam e morriam solidariamente. Idealizadas pelos brancos como um mecanismo de domesticação do espírito africano, através da africanização da religião dos senhores, elas vieram a constituir um instrumento de identidade e solidariedade coletivas.* »

<sup>125</sup> Cependant, explique le même auteur, des blancs intégraient ces fraternités aux adeptes essentiellement noirs ou de couleur. (Reis, 1996 : 21) La raison pouvait être sincèrement spirituelle, mais la démarche était en d'autres cas le dessin d'une stratégie de contrôle.

descendants se reconnaissaient plus aisément. De même, Notre Dame du Rosaire, dont le culte avait été introduit par les missionnaires dominicains auprès des peuples africains, était fréquemment vénérée dans cette foi syncrétique mêlant le religieux et le profane. (Nishida, 1998 ; Moura, 2004 : 194-196, 216-218 ; Oliveira, 2006)

Satisfaisant au foisonnement des identités religieuses, les chapelles se dispersaient elles aussi dans la ville, ou quelquefois en couronne, quand l'organisation commanditaire de son édification se trouvait moins fortunée. Par la symbolique, les rites, processions et fêtes marquaient un peu plus vigoureusement l'influence territoriale. En outre, la solidarité de congrégation amenait à l'inscription de réseaux sociaux au cœur du bâti. La cité coloniale affichait une mosaïque d'identités, qu'elles fussent noires, africaines ou créoles, indiennes, métisses ou blanches, esclaves ou libres. Alors, se mêlaient et se confrontaient les intérêts communautaires au travers de l'urbain. Notamment, les compétences et capacités à entreprendre des fraternités ne doivent être sous-estimées. Celles-ci, au contraire, jouissant d'un pouvoir conséquent, constituaient de redoutables machines juridiques et politiques. En outre, elles étaient de réelles actrices du développement urbain, parfois aussi importantes que les instances plus officielles. Leurs moyens financiers, leurs capitaux immobiliers, leurs patrimoines fonciers, parfois la possession de sources d'eau potable, en faisaient de réels « agents modélisateurs » de l'espace urbain. (Fridman et Macedo, 2006 : 19) Elles donnaient forme à l'agglomération en prenant part à l'élaboration du système de défense, à la construction d'équipements collectifs ou plus ordinairement en ouvrant de nouvelles rues sur les terrains dans leur propriété. L'envergure aménagiste de ces fraternités ne pouvait pas laisser l'espace vierge de tout effet. Il existait une spécialisation de l'aire urbaine, certaines subdivisions concentrant une population caractéristique. Se différenciaient entre autres les chrétiens de longue date (*cristãos velhos*) et les récents convertis (*cristãos novos*), cette distinction ne manquant pas de recouvrir des considérations ethniques et raciales.

En outre, résidaient hors la ville, mais parfois à proximité de celle-là, les résidents des *quilombos*, ces regroupements d'esclaves fugitifs et d'individus considérés comme marginaux. « Régulièrement, il se disait que s'établissaient dans les villes des « territoires noirs », une spatialité marquée par des liens sociaux, des structures de parenté et des expressions culturelles singulières qui se révélèrent des piliers significatifs dans le mouvement de résistance à la domination esclavagiste et à la discrimination sociale qu'il s'en suivit. Il est clair que l'extension de ces territoires dépendit de la proportion d'hommes noirs



dans la population de chacune des villes ; alors qu'ils se propageaient sur de grandes étendues à Salvador et à Rio de Janeiro, ils se présentaient relativement délimités à São Paulo [...] ou à Porto Alegre [...] Mais il faut garder à l'esprit qu'au moment de l'Abolition, les ex-esclaves trouvaient dans les villes des communautés préexistantes, relativement stables, en situation d'établir le lien avec les expériences antérieures et de fournir le sens qu'ils cherchaient pour leur réorganisation sociale. »<sup>126</sup> (Wissenbach, 1998 : 99-100) Il faut vraisemblablement conceptualiser la réalité coloniale avec une certaine ambiguïté. Se confondaient en la même cité des forces agglomérantes et d'autres, au contraire, désolidarisantes. Le système esclavagiste imposait une cohabitation forcée à des strates socialement antagonistes, mais une volonté de distanciation contrariait cette première logique. (Silva, 2006 : 31-32) Un peu plus d'autonomie offrait aux populations marginales, souvent de couleur, esclaves ou non, de vivre leur identité alors que l'expression de celle-là était bien souvent bridée en l'espace public principal.

En revanche, la mobilité autorisée à l'ensemble des résidants, notamment aux esclaves que les maîtres abandonnaient en quelque sorte à la juridiction municipale, faisait de la rue ou de la place des lieux socialement composites. À l'exception notable, cependant, des femmes des strates plus fortunées qui demeuraient ordinairement absentes de ces scènes urbaines, lieux de l'immoralité, se retirant dans l'intimité des *sobrados*. Les messes et fêtes religieuses constituaient pour elles de rares opportunités de sortie. (Freyre, 1977 : 34 ; Rolnik, 2007 : 33-34) D'une manière générale, explique A. Risério, (2007 : 238) la ville était un environnement largement syncrétique, où s'imposait la fréquentation de l'*autre*. Par exemple, M.M. de Moraes e Valle (1846 : 3) décrivait Rio de Janeiro à ses contemporains comme une « ville vaste et fortement peuplée, où [se rencontre], regroupés en toute promiscuité, riches et pauvres, érudits et incultes, bons et mauvais ; où la politesse du courtisan se trouve mêlée à la grossière familiarité africaine ; où la rencontre des coutumes américaines, européennes et africaines, qui se heurtent et se repoussent, constitue un tout informe ; où l'hétérogénéité s'est

---

<sup>126</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Costuma-se dizer que se estabeleciam nas cidades "territórios negros", espacialidade marcada por laços sociais, estruturas de parentesco e expressões culturais singulares que se revelaram fulcros significativos no processo de resistência à dominação escravista e à discriminação social que se lhe seguiu. É claro que a extensão desses territórios dependeu da proporcionalidade de homens negros nas populações de cada uma das cidades; enquanto se espalhavam por largas áreas em Salvador e no Rio de Janeiro, apresentaram-se relativamente delimitados em São Paulo [...] ou em Porto Alegre [...] Mas o que se deve ter em mente é que no memento da Abolição, os ex-escravos encontravam nas cidades comunidades preexistentes, relativamente estáveis, capazes de estabelecer liames com as experiências anteriores e fornecer os sentidos que buscavam para sua reorganização social.* »



faite homogène[...]»<sup>127</sup> L'urbain d'alors ne montrait pas un espace divisé par de radicales frontières sociales ou raciales, mais se concevait davantage comme un lieu « des superpositions », soutiennent A. Fernandes et M.A.F. Gomes (1991 : 100-101, cité par Villaça, 1998 : 160) après étude du cas de Salvador. Il fallut attendre la moitié du dix-neuvième siècle pour que cette dernière, ainsi que Recife et Rio de Janeiro intègrent les fondements d'un réel mécanisme ségrégatif. São Paulo, qui mêlait jusque dans les décennies 1870 et 1880 sans restriction aucune des populations et des activités diverses en son « triangle » central, (Matos, 1958 : 89, cité par Bonduki, 1999 : 20-21) de même que Porto Alegre, alors toutes deux aux démographies plus restreintes, suivraient avec un certain décalage temporel. (Villaça, 1998 : 160)

---

<sup>127</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *cidade vasta e populosa, onde encontrareis aninhados promiscuamente ricos e pobres, doutos e indoutos, bons e maus; onde o polido do corteção se acha mesclado à grosseira familiaridade africana; onde o encontro dos costumes americanos, europeus e africanos, que se chocam e se repelem, constitui um todo informe; onde a heterogeneidade se tornou homogênea [...]* »

## ***2.2. Lorsque la force publique redéfinit l'urbain***

En 1888, la « Loi d'Or » (*Lei Áurea*) mettrait fin au système esclavagiste. Néanmoins, depuis la première moitié du dix-neuvième siècle, celui-là s'était déjà largement fragilisé. Sur la même période, les manières de considérer la diversité et la proximité spatiale allaient se transformer très largement chez les élites brésiliennes. Pour celles-ci, l'idée de cohabiter avec des populations fortement hétérogènes, notamment sur le plan ethnique ou racial, serait alors progressivement perçue comme malsaine et dangereuse. Cela serait d'autant plus vrai que le visage des villes allait profondément changer, notamment en termes démographiques. Elles deviendraient bien plus peuplées, mais aussi plus cosmopolites. L'urbain se révélerait bien souvent inadapté, dépassé par sa croissance.

L'intention, dans les lignes qui suivent, est ainsi d'exposer cette peur qui progressivement s'installerait chez les élites blanches, face à un milieu urbain changeant et dysfonctionnant, et qui les amèneraient à projeter une réorganisation de la ville en profondeur. Une action de grande envergure, publique et dite à l'époque « civilisatrice », serait alors estimée nécessaire pour rendre le milieu habitable à leurs yeux. Dans les faits, cela mènerait à la ségrégation de la ville entre, d'un côté, un centre et ses aires attenantes les plus aisées et, de l'autre, des aires périphériques occupées par une démographie plus précaire et cosmopolite. Cette intervention de la puissance publique, celle-ci engageant alors sa capacité à moderniser et à réguler l'espace, ne serait que l'une des deux réponses à la situation urbaine d'alors. L'autre se ferait au travers d'une affirmation habitante. Mais pour appréhender au mieux cette seconde dynamique, il est nécessaire d'en apprendre un peu plus sur cette intense action menée par les pouvoirs publics dans l'urbain.

### ***2.2.1. Européanisation et blanchissement, ou la redéfinition d'une société***

La disparition de l'appareil esclavagiste, qui montrait déjà des signes d'essoufflement au travers des contestations et révoltes devenues plus nombreuses, révolutionna le monde brésilien. Adaptation du système productif et économique il y eut, tout comme transformation dans les relations de pouvoir. La société était en mutation. La progressive délégitimation du rapport entre le maître et l'esclave du dix-neuvième siècle, et par conséquent la dégradation d'une autorité, amena les diverses constituantes de la société à se représenter différemment les autres parties de celle-ci. Les imaginaires collectif et communautaires se redéfinissaient. Pour exemple, à l'esprit des élites ou encore de strates blanches socialement variées, l'homme noir vint à présenter un tout autre visage. Dès les premiers temps du siècle en question, s'étaient multipliées les intentions abolitionnistes et les réflexions quant à une civilisation dans laquelle hommes et femmes noirs ou métis seraient libres. Et une telle idée ne manquait pas de tourmenter les esprits. Se décelait même une peur vis-à-vis du noir dans les discours et écrits de l'époque. En une publication de 1821, l'abolitionniste et homme politique J.S.M. da Costa, estimant que le Brésil ne connaissait de classe populaire, mais « une énorme masse de noirs esclaves et affranchis qui font ordinairement cause commune entre eux »<sup>128</sup>, posait la question suivante : « Que ferons-nous donc de cette majorité de population hétérogène, incompatible avec les blancs, auparavant ennemie déclarée ? »<sup>129</sup> (1821 : 21-23, cité par Azevedo, 2004 : 33)

Bien que la société coloniale eût opposé les races, discriminant d'une certaine manière celle des maîtres et celles des esclaves, le dix-neuvième siècle vit le pays se diviser plus radicalement, entre noirs et blancs. Dans cette opposition, le métis voyait sa situation évoluer au gré des doctrines. Par exemple, dans un de ses essais, F.S. Franco (1821 : 18-19, cité par Domingues, 2004 : 39) vint à considérer cette composante de la société comme susceptible de participer à l'accroissement des effectifs blancs, puisque les phénotypes étaient déjà épurés de certains des traits africains. Suffisait alors d'interdire à ces mulâtres les mariages avec

---

<sup>128</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *uma enorme massa de negros escravos e libertos que fazem ordinariamente causa comum entre si.* »

<sup>129</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Que faremos pois nós desta maioridade da população heterogênea, incompatível com os brancos, antes inimiga declarada?* »

partenaires noirs pour qu'en trois générations soit enfantée une progéniture assimilée blanche, estime l'auteur. Inversement, d'autres penseurs en la question estimaient que le métissage ne faisait qu'introduire des gènes viciés en la race caucasienne. Quelques années plus tard, F.L.C. Burlamaque, autre partisan de l'abrogation des lois esclavagistes, publia un volume traitant des défauts du système esclavagiste d'alors et de son après. Il y faisait part de ses doutes en ces mots-ci : « Convendra-t-il que reste dans le pays une si grande population d'affranchis, de race absolument différente de celle qui la domine ? N'y aura-t-il pas de grands dangers à craindre pour le futur, si les anciennes tyrannies sont remémorées, si les affranchis préfèrent les gens de leur race à quelque autre, comme il est naturel ? Pourra-t-il prospérer et même exister une Nation composée de races étrangères et qui d'aucune manière ne peuvent avoir de liens ? [...] Bien que proposant l'abolition de l'esclavage, il n'est pas idée dans mon esprit que soit conservée dans le pays la race affranchie : cela ne conviendrait d'aucune sorte à la race dominante, ni non plus à la race dominée. Les premiers auraient à souffrir des réactions, et les seconds auraient toujours à supporter les résultats des anciens préjugés, qui jamais ne cesseraient à leur rencontre. »<sup>130</sup> (1837 : 94, cité par Azevedo, 2004 : 36) La réponse envisagée par l'auteur à un tel dilemme était l'extradition de ces ex-esclaves vers des colonies fondées en terre africaine, de la même manière que Britanniques et Américains avaient respectivement pu le faire au Sierra Leone en 1787, et au Libéria en 1822. Sans doute aussi, F.L.C. Burlamaque avait-il été grandement influencé par les théories raciales et racistes en vogue dans les contrées européennes, principalement anglaises, françaises et allemandes.<sup>131</sup> S'exprimait alors une peur plus particulièrement orientée vers la

<sup>130</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Convirá que fique no país huma tão grande população de libertos, de raça absolutamente diversa da que a dominou? Não haverá grandes perigos a temer para o futuro, se as antigas tyrantias forem recordadas, se os libertos preferirem a gente da sua raça a qualquer outra, como he natural? Poderá prosperar e mesmo existir huma Nação, composta de raças estranhas e que de nenhuma sorte podem ter ligação? [...] Não se pense que, propondo a abolição da escravidão, o meu voto seja de conservar no país a raça libertada: nem isto conviria de sorte alguma à raça dominante, nem tão pouco à raça dominada. Os primeiros teriam a soffrer as reacções, e os segundos teriam sempre a supportar os resultados de antigos prejuizos, que nunca cessarão a seu respeito. »*

<sup>131</sup> Dès les premières pages, afin d'agrémenter le titre de son ouvrage, F.L.C. Burlamaque emprunte à D.M.G. de Pradt (1825 : 77-79) les écrits que voici en une version un peu plus étoffée : « Le mot traite de nègres ne signifie plus aujourd'hui que ceci : *A qui restera l'Amérique ? À l'Afrique ou bien à l'Amérique ?* Ce pays éprouve au plus haut degré le malheur *du mélange des sangs* et de l'inégalité des forces entre les races. Les nègres, et leurs produits, les mulâtres, surpassent infiniment en force les autres classes ; de plus, ils sont fort nombreux ; même, en quelques lieux, ils sont les plus nombreux. Tout ce qui peut ajouter à cette population menaçante, ne peut manquer d'ajouter à des embarras déjà trop grands ; l'Amérique doit s'empresser de pourvoir, et elle ne le peut d'une manière plus efficace que par l'adoption de mesures combinées, uniformes, qui, sur tout son sol, arrêteront à la fois cette importation funeste. Toute cargaison de nègres, transportée en Amérique, équivaut à une cargaison de poudre destinée à embraser le pays, ou bien à celle d'animaux prêts à la dévorer. Jadis, la question des nègres était une question *de sucre et de café* ; par la multiplication des nègres en cette contrée, elle est devenue une question entre l'Afrique et l'Amérique, pour savoir à qui celle-ci finira par appartenir. [...] cette population [noire] y est déjà la source de fort grands embarras : à la Havane,

question de l'hétérogénéité, mêlant blancs et noirs sous une même nationalité, et celle de l'éventuelle vengeance que pourrait mener les affranchis contre leurs anciens maîtres. Cette inquiétude s'acérait en un siècle où le nombre de noirs libres surpasserait celui des esclaves.

À mesure que se consumait le dix-neuvième siècle, s'imprimait chaque fois plus en terre brésilienne l'influence culturelle et idéologique du vieux continent, et notamment des nations phares de l'époque qu'étaient l'Angleterre et la France. Les arts, la mode et les productions industrielles se diffusèrent particulièrement bien en cette contrée d'outre-mer. Toutefois, cette européanisation de la société était un processus aux enjeux plus sibyllins qu'il n'y paraît au premier abord. Un tel attrait pour cette civilisation méridionale cachait aussi la volonté d'effacer, ou du moins d'atténuer, les racines pour partie africaines de l'identité brésilienne. Cela se devinait dans la propagation des couleurs, vestimentaires entre autres : « [c]ette période d'européanisation de notre paysage par le noir et par le gris – couleurs civilisées, urbaines, bourgeoises, en opposition aux rustiques, aux orientales, aux africaines, aux plébiennes – commença avec Jean VI, mais s'accrut avec Pierre II.<sup>132</sup> »<sup>133</sup> (Freyre, 1977 : 312) La substitution ne se résumait cependant pas à des considérations chromatiques puisque une politique d'immigration massive allait séduire de nombreux contingents en provenance du Portugal, d'Italie, d'Allemagne et d'Espagne. Durant la seconde moitié du dix-neuvième siècle, et même après, ces hommes et femmes vinrent effectivement accomplir les besognes agricoles et urbaines autrefois exécutées par les esclaves et travailleurs noirs ou de couleur. L'europpéen devait apporter au pays le sang neuf qui assurerait la perpétuation de la race blanche et modérerait un héritage biologique et culturel africain, mais il constituerait également le citoyen idéal ou encore le travailleur efficace. (Mattos, 2007 : 186) À l'inverse,

---

elle empêche l'indépendance ; aux États-Unis, elle produit une division entre les états du sud qui ont beaucoup de nègres, et ceux du nord qui sont exempts de ce fléau. Ils ont été si imprudemment multipliés au Brésil, qu'ils y seraient les maîtres, le jour où ils en auraient la volonté. »

<sup>132</sup> Jean VI fut roi du Portugal, duquel dépendait alors le Brésil, de 1816 à 1826. Il déclara son fils, Pierre I, régent du Brésil en 1821. Celui-ci deviendrait Empereur du Brésil en 1822, cela après avoir proclamé l'indépendance en accord avec son père. Pierre I abdiqua en 1831, laissant ainsi le pouvoir à son fils Pierre II qui demeurerait Empereur du Brésil jusqu'en 1889, année de proclamation de la Première République Brésilienne, dite aussi « Vieille République. »

<sup>133</sup> Cette thématique des couleurs peut sembler bien anecdotique aujourd'hui, mais cela n'était pas le cas à l'époque. En 1849, un médecin au nom de Joaquim de Aquino Fonseca, expliquait l'épidémie de tuberculose que connaissait l'Empire par une plus grande proximité avec l'Europe. S'il redoutait les comportements alimentaires qui avaient été importés, les manières de se vêtir étaient elles aussi suspectées. Ce docteur argumentait sa crainte en faisant valoir que « [la] substitution des couleurs vives par le noir solennel et par le grisé chic » était un « problème non seulement d'esthétique mais d'hygiène, pour le moins mentale, généré par la répression d'un goût de base vraisemblablement physiologique, et certainement traditionnel. » (Freyre, 1977 : 313). Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *substituição das cores vivas pelo preto solene e preto cinzento chic – problema não apenas de estética mas de higiene, pelo menos mental, criado pela repressão de um gosto de base possivelmente fisiológica, e certamente, tradicional.* »

le noir, et c'est là une autre image qui fut véhiculée à son encontre, allait être considéré comme vagabond, oisif, peu volontaire dans le labeur. Cette facette-ci de l'eupéanisation, qualifiée de blanchissement (*branqueamento/embranquecimento*) par les auteurs brésiliens, balayait les doutes. La sympathie appuyée pour le vieux continent et ses natifs sous-tendait bel et bien, dans l'esprit d'une partie des élites, l'idée d'une infériorité raciale et ethnique chez les résidents de couleur. (Azevedo, 2004 : 73)

Les migrations n'étaient pas toujours la réponse à une pénurie de main d'œuvre. A São Paulo, elles étaient une solution à l'anxiété de la période. Les plantations, caféicoles en majorité, y avaient accueilli, durant les décennies 1860 et 1870, des multitudes d'esclaves ou de travailleurs libres, de couleur le plus souvent, en provenance du Nord du pays. La démographie de l'État de São Paulo fut ainsi grandement modifiée dans sa composition. Là était le nœud du problème. « *Onda negra, medo branco* », ou « vague noire, peur blanche », tel est l'intitulé que réserve C.M.M. de Azevedo (2004) à son ouvrage traitant de cette évolution pauliste. Alors que les élites de l'ère coloniale s'étaient assurées la mainmise, la majorité en quelque sorte, sur la société de par un statut différencié de celui des esclaves ou même des noirs, désormais flottait la crainte d'être dépassée par la force du nombre, par une majorité arithmétique. Si le suffrage universel n'existait pas et qu'était encore priorisé un rapport brut des forces, la démocratisation était en chantier. Afin de résoudre et prévenir les complications générées par ces venues massives de populations septentrionales, les plus influents paulistes des années 1870 et 1880 proposèrent deux remèdes. Une des deux options voulait que soit discipliné, moralisé, civilisé le noir pour lui assurer une meilleure intégration en cette société à l'équilibre fragile. L'alternative suggérait le recours à une importante immigration blanche, selon une logique de préférence raciale plutôt que nationale. (Azevedo, 2004 : 48, 115-116) A partir de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, soutient P. Domingues, (2004 : 32) les politiques migratoires eurent toutes une visée raciale. Avaient été, d'un côté, taxées les importations d'esclaves, puis de l'autre, encouragés à hauts frais les candidats européens au grand départ. Étaient notamment subventionnés les passages de ces migrants transcontinentaux, et leur fut également facilité l'accès à la propriété. En 1895, 14,5 % du budget de l'État de São Paulo était destiné à l'attrait de ces étrangers.<sup>134</sup> Durant les deux dernières décennies du dix-neuvième siècle, près de 700.000 migrants européens allaient

---

<sup>134</sup> Cette proportion sur le budget total fut de 10 % en 1896, puis de 10,8 % en 1901, rapporte P. Domingues (2004 : 68), citant le *Boletim da Diretoria de Terras, Colonização e Imigração*, n°1, São Paulo, 1941, p. 6-22.

rejoindre les terres de l'Etat pauliste. (Azevedo : 2004, 91) Jamais l'attention qui avait été portée par les pouvoirs publics envers les étrangers ne fut exprimée à l'égard des masses nationales, alors que la déstructuration du régime esclavagiste aurait pu appeler des politiques d'accompagnement en ces temps transitoires.

Si se voyait valorisée la culture européenne en ce dix-neuvième siècle, l'identité des esclaves et des noirs n'en était que plus réprimée. Commentant certaines des dispositions légales en vigueur dans les agglomérations plus méridionales du pays, qui venaient opprimer un peu plus les disgraciés de cette société, G. Freyre suspectait déjà une telle combinaison pour la période impériale. « Ce qu'indiquent diverses de ces impositions et prohibitions dans l'intérêt seul d'un groupe, ou uniquement d'une classe, d'une race ou d'une culture de minorité et de région – rarement dans l'intérêt du public [...] ou de la majorité de la population nationale – est que, parallèlement au processus d'européanisation ou de réeuropéanisation du Brésil qui caractérisa, dans les principales aires du pays, la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, s'est, disons-le, aiguisé le processus déjà ancien d'oppression non seulement des esclaves et serviles par les maîtres, mais aussi des pauvres par les riches, des africains et indigènes par les dépositaires exclusifs de la culture européenne [...] »<sup>135</sup> (Freyre, 1977 : 388-389) Pour l'Etat de São Paulo, au développement plus tardif et en laquelle la présence noire s'était accrue au cours des dernières décennies du même siècle, des dispositions de même nature seront également entérinées. P. Domingues (2004 : 36) relève quelques-uns des arrêtés municipaux promulgués par l'Assemblée Provinciale de São Paulo dans les années 1880. Ils venaient soumettre à autorisation la tenue de bals noirs ou de *batuques*, ces danses africaines accompagnées de percussions, mais aussi astreindre à taxation les patrons qui incluraient dans leurs divertissements des récitals et danses noirs. Une autre réglementation interdisait aux commerçants de comestibles liquides, et notamment alcoolisés, d'accueillir noirs et esclaves en leurs échoppes si ce n'était pour acheter. Et, comme il le fut spécifié précédemment, si populations de couleurs et esclaves fréquentaient l'espace commun tout autant que blancs et maîtres, seuls ces derniers y avaient réellement droit de cité. Malgré les signes annonciateurs d'une abrogation des lois esclavagistes, et donc l'espoir d'une société

---

<sup>135</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *O que indicam várias dessas imposições e proibições no interesse só de um grupo, ou apenas de uma classe, de uma raça ou de uma cultura de minoria e de região – raramente no interesse do público [...] ou da maioria da população nacional – é que, paralelo ao processo de europeização ou reeuropeização do Brasil que caracterizou, nas principais áreas do País, a primeira metade do século XIX, aguçou-se, entre nós, o processo, já antigo, de opressão não só de escravos ou servos por senhores, como de pobres por ricos, de africanos e indígenas por portadores exclusivistas da cultura européia [...]* »



nouvelle, ne fut pas voué dans l'immédiat une plus large reconnaissance aux préjudiciés du système. Ceux-ci devinrent au contraire, avant et après l'Abolition (1888), la cible d'un contrôle social et d'une discipline encore plus acerbes. (Neder, 1997)

L'idée qu'une vaste main d'œuvre, jusqu'alors servile, puisse s'intégrer à l'ensemble de la société heurtait, et même épouvantait, certaines des esprits blancs. Comme un nouveau rempart à cette vague émancipatrice, les mythes raciaux se consolidèrent. Et les prescriptions discriminatoires, se multipliant au fur et à mesure que le régime esclavagiste s'étiolait, se faisaient l'expression d'une hostilité envers une population, noire en l'occurrence, de moins en moins dissociable d'un statut, celui de l'esclave.<sup>136</sup> Au fur et à mesure que s'effondrait le système esclavagiste, le noir affranchi tendait paradoxalement à perdre de sa liberté. (Domingues, 2004 : 52) Cette dynamique n'était cependant porteuse d'aucune contradiction logique. Alors que s'annonçait la fin de la société patriarcale, il faut vraisemblablement interpréter cette recrudescence des tensions et des préjugés comme une tentative de réintroduction d'une hiérarchie et d'une autorité.

### ***2.2.2. Actions urbaines contre l'insalubrité et l'immoralité***

L'urbain, sans doute encore plus que les étendues rurales, fut affecté par la mutation que connut le pays à la fin du dix-neuvième siècle. Certes, l'abolition du travail esclavagiste a pu perturber l'équilibre des structures agraires. Mais les plus grandes agglomérations séduisaient les populations nouvellement affranchies, en quête d'un ailleurs pour une émancipation effective et pas seulement légale. Par conséquent, de nombreux hommes et femmes, aux conditions généralement précaires, vinrent s'établir dans les interstices urbains, centraux et périphériques. (Wissenbach, 1998 : 100-101) Cet afflux migratoire était en outre complété par l'arrivée massive de populations européennes, surtout à São Paulo et Rio de Janeiro. Ainsi, le fait urbain prit enfin une réelle importance. Devenue capitale en 1808 d'un Empire portugais dessaisi de son territoire européen par les troupes napoléoniennes, puis d'un Brésil

---

<sup>136</sup> P. Domingues (2004 : 71) note que le terme « noir » (*negro*) devenait pour beaucoup de dictionnaires du dix-neuvième siècle synonyme du mot « esclave » (*escravo*).

indépendant en 1822, Rio de Janeiro avait déjà connu un premier élan démographique dès la première moitié du dix-neuvième siècle. Mais, les autres villes du pays ne connurent cette même évolution que quelques décennies plus tard, ainsi que le démontrent les données suivantes (Cf Fig. 11).

<i>Année</i>	<i>Rio de Janeiro</i>	<i>São Paulo</i>	<i>Salvador</i>	<i>Recife</i>
1872	274 972	31 385	129 109	116 671
1890	522 651	64 934	174 412	111 556
1900	811 443	239 820	208 813	113 106
1920	1 157 873	579 033	283 422	238 843
1940	1 764 141	1 326 261	290 443	348 424

**Fig. 11 : Croissance démographique des plus grandes agglomérations brésiliennes de 1872 à 1940 (en nombre d'habitants)**

À noter que, selon la méthodologie employée à l'époque, les valeurs concernent les populations présentes au foyer lors de l'enquête de recensement et non nécessairement résidentes. En outre, concernant 1872, année antérieure à l'abolition de l'esclavage au Brésil, les chiffres ici exposés totalisent les populations libres et esclaves, différenciées lors du dénombrement.

Source : Recensements de 1872, 1890, 1900, 1920 et 1940, fournis par *l'Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística* (1997, cité par Rivron, 2000).

Réalisation : Mathieu Perrin

Ces valeurs, relatant une croissance populationnelle des villes, ne marquent cependant pas encore une bascule complète vers une société résolument citadine. En 1940, la population urbaine du pays était seulement de 32 %. (Bonduki, 2000 : 19-20) En outre, le tableau atteste clairement d'une inégalité de croissance entre, d'un côté, Rio de Janeiro et São Paulo puis, de l'autre, Recife et Salvador. Au détriment des aires plus septentrionales, le centre de gravité du pays avait effectivement basculé vers le sud. Les plantations de café *carioca*, puis les exploitations paulistes, qui suppléèrent d'ailleurs les premières dès la décennie 1870,

contribuèrent grandement à la prospérité des deux capitales d'Etat.<sup>137</sup> En cette Belle Époque brésilienne, triomphait une bourgeoisie résolument entrepreneuriale, engloutissant de vastes capitaux dans la culture prédominante d'alors ou les réinvestissant dans une industrie naissante. Cette croissance démographique des villes, ayant particulièrement valorisé Rio de Janeiro et São Paulo, est donc la traduction d'une réévaluation des enjeux économiques, politiques et sociaux à l'échelle du pays. Comme un symbole, la partie plus méridionale du territoire national se voyait désormais valorisée au détriment de terres qui jadis avaient mieux répondu à la logique du commerce triangulaire, étant donné leur proximité géographique avec les côtes européennes et africaines.

Plus localement, l'espace urbain fut également transfiguré, que ce fût dans sa morphologie, dans sa composition démographique ou encore dans ses rapports sociaux. São Paulo et Rio de Janeiro furent rapidement dépassées par la double dynamique migratoire précédemment évoquée, à savoir d'une part l'exode rural, symbolique d'une société patriarcale sur le déclin, et d'autre part la venue massive de populations européennes. *Tumulte et désordre*, tel était le constat exprimé à l'époque. (Marins, 1998 : 132-133) Du côté des résidents, et particulièrement chez les élites, le champ de l'émotionnel était polarisé par la crainte, voire la peur. « En termes de physionomie sociale des villes, la conglomération de populations étrangères venues des lieux les plus variés augmentait l'impression de désordre citadin, provoquant une espèce de mal-être généralisé parmi les autorités et les sphères dominantes. La peur sociale, qui dans les temps antérieurs à l'Abolition émanait de la figure des esclaves, de par leurs rébellions domestiques, leurs révoltes collectives et leurs relations ponctuelles avec la plèbe urbaine, s'étendait désormais à des figures multifacettes, ethniquement variées et différemment métissées, qui allaient du blanc étranger ou du "national" pauvre, en passant par le mulâtre jusqu'au noir ébène, localisés indistinctement dans les habitations collectives et dans [ces ensembles d'habitations populaires aux conditions de vie précaires que sont] les *cortiços*, dans les aires insalubres de la ville, envahissant quotidiennement les rues, les marchés et les places publiques. »<sup>138</sup> (Wissenbach, 1998 : 92)

---

<sup>137</sup> « En 1906, les trois quarts du café mondial sont brésiliens et les trois quarts du café brésilien sont paulistes », précise R. Marin (2000 : 279), signalant ainsi l'ampleur du phénomène. Le cycle du café brésilien sera brisé avec la Crise économique de 1929 ; puisque la demande se réduisant, suivra une situation de surproduction.

<sup>138</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Em termos da fisionomia social das cidades, a conglomeração de populações adventícias vindas dos mais diferentes lugares aumentava a impressão de desordem citadina, provocando uma espécie de mal-estar generalizado entre as autoridades e os setores dominantes. O temor social, que nas épocas anteriores à Abolição provinha da figura dos escravos, em suas rebeldias domésticas, suas revoltas coletivas e ligações pontuais com a plebe urbana, espalhava-se agora na direção de figuras multifacetadas de diferentes etnias e composições de mestiçagem*

En réaction à cette métamorphose, peut-être même en prévention des évolutions redoutées, se fit jour chez certaines personnalités influentes de l'époque la volonté de « dénégrier » (*desnegrecer*) la ville. Lors de débats tenus en 1884, au sein de l'Assemblée Législative Provinciale de São Paulo, un exode des citadins noirs vers les domaines ruraux fut envisagé. Une taxation sur les esclaves urbains devait notamment permettre une libération des espaces pour que soient plus facilement accueillis les migrants européens, et recouvrée une certaine morale. (Azevedo, 2004 : 140-141) En outre, le noir se voyait socialement et culturellement occulté dans les murs de la ville. Si le concept de blanchissement (*branqueamento*) peut être entendu sous une acception démographique, I. Carone l'appréhende également comme « une pression culturelle exercée par l'hégémonie blanche, surtout après l'abolition de la traite, pour que le noir se nie lui-même, dans son corps et dans son esprit, comme condition préalable à son intégration (être accepté et avoir une mobilité sociale) dans le nouvel ordre social. »<sup>139</sup> (Carone, in. Bento & Carone, 2002 : 12) Certains, par exemple, se refusaient à participer aux fêtes et bals de nature africaine, sous peine d'être méconsidérés. Plus que le blanc, le noir devait puritainement s'insurger contre la prostitution, la vie de bohème, la consommation d'alcool. Il avait à rejeter les éléments traditionnellement associés dans les esprits de l'époque à la culture esclave. Inversement, il devait vanter sa fidélité religieuse s'il souhaitait s'assimiler, être reconnu par des élites devenues méfiantes et de plus en plus sélectives. (Domingues, 2004 : 282-292) Cette crispation de fin de dix-neuvième siècle dans les mentalités bourgeoises prenait souvent une teneur raciale, mais pas uniquement. Plus généralement, avec la diffusion des principes démocratiques, fut perçue comme dangereuse cette masse d'individus qui s'étaient délivrés d'une suprématie esclavagiste et patriarcale, bien que sans pouvoir bénéficier des pleines prérogatives citoyennes. L'urbain matérialisait cette évolution de la société, notamment au travers des logements précaires de plus en plus densément peuplés et nombreux. (Chalhoub, 1996 : chap. 1, cité par Marins, 1998 : 133) S'immisçant au près des demeures plus fastueuses, ces emménagements posaient problème aux élites. La proximité n'était plus l'expression de l'autorité d'antan, mais imposait au contraire une cohabitation que les foyers prospères jugeaient malsaine et imprudente. Ici

---

*que iam do branco estrangeiro ou nacional pobre, passando pelo mulato e chegando ao negro retinto, localizados indistintamente nas moradias coletivas e nos cortiços, nas áreas insalubres da cidade, invadindo cotidianamente as ruas, os mercados e as praças públicas. »*

<sup>139</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *uma pressão cultural exercida pela hegemonia branca, sobretudo após a abolição da escravidão, para que o negro negasse a si mesmo, no seu corpo e na sua mente, como uma espécie de condição para se integrar (ser aceito e ter mobilidade social) na nova ordem social. »*

s'explique notamment la genèse d'une volonté de mise à distance spatiale des populations plus miséreuses.

Au-delà de cette nouvelle crainte sociale et raciale, la foule des arrivants rendit rapidement l'urbain inadapté à sa nouvelle démographie.<sup>140</sup> L'une des préoccupations les plus directes fut la question sanitaire. Entre 1890 et 1920, une kyrielle d'épidémies, telles que la fièvre jaune, la fièvre typhoïde, la variole, la peste bubonique, ou encore la grippe espagnole, firent de nombreuses victimes parmi les citadins les plus modestes, mais aussi chez les mieux lotis. (Wissenbach, 1998 : 104) Par conséquent, un traitement de l'insalubrité devenait indispensable. À São Paulo, un premier Code Sanitaire d'État (*Código Sanitário Estadual*) fut adopté en 1894, largement inspiré des législations européennes et en particulier de la loi française en la question. (Rolnik, 2007 : 39) En revanche, d'autres modes d'intervention furent bien plus draconiens. Le bâti précaire, qui existait pourtant depuis longtemps au cœur de São Paulo, fut jugé problématique à partir du milieu de la décennie 1880. (Bonduki, 1999 : 17) Les pouvoirs publics s'employèrent à éliminer de multiples logements, alors que ceux-là manquaient pourtant. La démolition en 1893 du *Cabeça de Porco*, jusqu'alors le plan grand *cortiço* de Rio de Janeiro, fut peut-être l'événement le plus marquant de cette politique. Afin de satisfaire le discours hygiéniste tenu par les médecins, fut supprimé cet alignement de demeures mitoyennes dans lequel vivaient plusieurs centaines, voire plusieurs milliers de résidents, selon les sources de l'époque. Aucune solution de recours, même temporaire, ne fut proposée à ces expulsés. (Chalhoub, 1996) La même année à São Paulo, le quartier Santa Ifigênia, où s'étaient accumulés soixante de ces *cortiços*, menaçait de fièvre jaune les plus distingués *Campos Elíseos*, puisque moins de 300 mètres séparaient les deux aires. En 1893 également, à la chambre municipale de São Paulo, furent suggérés un déplacement de quelques-unes des populations les moins nanties vers des espaces périphériques, dans un rayon de dix à quinze kilomètres du centre de la ville, et un relogement de celles-ci dans des unités qui n'abriteraient qu'une seule famille. (Kowarick & Ant, 1988 : 53-55)

En plus d'un travail important sur la voirie qui condamnait à la démolition de nombreux bâtiments, l'éradication des *cortiços* se poursuivit durant les premières décennies du

---

<sup>140</sup> À São Paulo par exemple, en raison d'une pénurie de logements à loyer réduit et d'une concentration des travailleurs pauvres, le nombre moyen de résidents par bâtiment était passé de 6,27 à 11,07 entre 1886 et 1900. (Bonduki, 1999 : 20)

vingtième siècle, notamment, à Rio de Janeiro sous l'impulsion de l'ingénieur et préfet<sup>141</sup> de la ville Pereira Passos, fortement influencé par les préceptes haussmanniens. Il y eut alors une remise en cause de l'équilibre socio-spatial traditionnel, de cet urbain à la « mixité d'activités et de fonctions qui se juxtaposaient en quasiment toutes les rues de la ville, et particulièrement dans les districts centraux », d'un urbain au sein duquel « [l]es commerces partageaient leurs murs avec des habitations luxueuses ou en propriété, et non rarement avec des *cortiços*, auberges ou logements collectifs (*casas de cômodos*). »<sup>142</sup> (Marins, 1998 : 137) Dès les années 1890, les opérations d'assainissement ainsi que l'intégration de nouveaux services urbains, qui bénéficieraient davantage aux aires centrales, vinrent dynamiser des logiques de promotion foncière qui n'avaient vu jour à Rio de Janeiro que depuis la décennie 1870. La valorisation inégale des terres et la spécialisation des sols, dans leurs usages et leur nature sociale, suscitèrent le développement d'un marché du foncier pour lui-même, indépendant de celui de l'immobilier.<sup>143</sup> (Ribeiro, 1997 : 203-222) Ainsi, les cas de mixité résidentielle, pourtant multiples en des temps coloniaux ou même impériaux, se raréfièrent sous l'influence des raisonnements hygiénistes et de logiques plus économiques. Les centres s'évidèrent de leurs plus modestes citadins, ceux-ci ayant parfois vu leurs logements détruits ou sinon étant devenus incapables de payer les nouveaux loyers. La plupart d'entre eux furent contraints de rejoindre les *favelas* qui étaient apparues sur les hauteurs de l'agglomération carioca peu après la proclamation de la République en 1889. Avec un peu plus de délai et de difficultés, cet interventionnisme sanitaire travailla également les espaces urbains centraux d'agglomérations comme Recife, Salvador ou Porto Alegre. (Marins, 1998 : 141-142, 163)

À l'époque, la question de l'hygiène était éminemment connotée. Aux vérités épidémiologiques que la médecine de l'époque peinait à établir, se surajoutaient des jugements sociaux. Outre la trop intense promiscuité des résidents et une absence de réseau

---

<sup>141</sup> Le terme portugais « *prefeito* » est généralement traduit par « maire ». Cependant, il est ici préféré le titre de « préfet » puisque Pereira Passos n'ayant pas été élu mais nommé par une instance supérieure, en l'occurrence le Président de la République Rodrigues Alves. Il en sera de la même logique, chaque fois que sera utilisée cette désignation ultérieurement.

<sup>142</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *mescla de atividades e funções que se justapunham em quase todas as ruas da cidade, em especial nos distritos centrais. Casas de comércio dividiam paredes com habitações luxuosas ou remediadas, e não raro com cortiços, estalagens ou casas de cômodos.* »

<sup>143</sup> Les élites locales admettaient d'ailleurs un intérêt à la destruction des domiciles qu'ils louaient, soutient P.C.G. Marins (1998 : 145), car les prix de leurs parcelles iraient ensuite à la hausse. Cette précision, qui validerait cette thèse de la dissociation des marchés du foncier et de l'immobilier, est toutefois modérée par les écrits de L. Ribeiro (1997 : 215-216). Chez d'autres acteurs, notamment les rentiers immobiliers qui avaient largement bénéficié de la location de logements en *cortiços* ou de chambres en ensembles collectifs, les destructions engagées par les pouvoirs publics auraient été largement déplorées.

d'évacuation des eaux usées, les experts percevaient derrière le défaut de morale, qu'ils constataient plus largement chez les familles moins fortunées, un autre facteur de propagation des contagions. L'action voulue par les hygiénistes supposait alors un traitement des dysfonctionnements sociaux pour que soit résolue la problématique sanitaire. Mais réciproquement, le traitement de l'insalubrité, puis des épidémies, s'avéra pour les pouvoirs publics « un puissant instrument de normalisation de la société. »<sup>144</sup> (Bonduki, 1999 : 29) Une large partie de la population urbaine avait à subir le caractère souvent arbitraire de décisions prises par des services auxquels avait été octroyé un pouvoir démesuré, sous couvert de la lutte sanitaire. Cependant, cet autoritarisme dans l'action suscita de multiples oppositions. En 1904 par exemple, de nombreux résidants cariocas parmi les plus modestes réagirent violemment après que les autorités eurent prescrit une vaccination obligatoire contre la variole, fléau qui sévissait alors dans l'agglomération. Les hommes en uniforme de Rio de Janeiro eurent donc à s'interposer, une dizaine de jours durant, face à cette vindicte populaire connue sous le nom de la Révolte du vaccin (*Revolta da vacina*). (Sevcenko, 1993 & Wissenbach, 1998 : 105-106) La thématique de l'hygiène, au-delà des simples considérations médico-scientifiques, cristallisait les rapports conflictuels d'une société sous tension. Pour exemple, voici ce que le docteur E. Veiga (1894 : 82, cité par Bonduki, 1999 : 34) put formuler dans un rapport présenté à l'Administration Sanitaire de l'État de São Paulo et censé traiter de la prophylaxie des maladies infecto-contagieuses : « [l]e socialisme destructeur et pernicieux pour le progrès d'une Nation rencontre, dans ces centres des grandes villes, une atmosphère favorable à son développement. »<sup>145</sup> Se mêlaient bien souvent aux réflexions sanitaires, des considérations politiques et morales, voire une volonté d'éduquer les masses. (Rolnik, 2007 : 41)

Il existait ainsi dans la doctrine hygiéniste l'idée d'une reprise de contrôle sur un urbain dépravé, voire une société dénuée de repères. D'ailleurs, la question sanitaire offrait les arguments pour une vaste réforme des espaces publics, mais également pour une opération intrusive dans le domaine privé. Lors des décennies au cours desquelles se multiplièrent les épidémies, le paradigme hygiéniste justifia une radicalité dans l'action, et donc la concession d'un large pouvoir aux services municipaux pour que ceux-ci enrayent les problèmes décelés.

---

<sup>144</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *um poderoso instrumento de normalização da sociedade.* »

<sup>145</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *O socialismo destruidor e pernicioso para o progresso de uma nação encontra, nesses centros das grandes cidades, uma atmosfera favorável para seu engrandecimento.* »



Cette possibilité de réarranger l'urbain, offerte par un contexte sanitaire réellement problématique, constitua pour les notables un moyen d'assurer leurs intérêts. (Villaça, 1999a : 224) La société citadine avait prodigieusement changé en quelques décennies, et les élites, anciennes ou naissantes, avaient à redéfinir leurs stratégies, à adapter leur environnement au nouvel équilibre des forces. Changement de décors, changement de personnages, mais aussi changement d'intrigue. À la faveur de cette métaphore théâtrale, R. Rolnik (1988 : 75) résume la totale transfiguration de la ville de São Paulo à la fin du dix-neuvième siècle et au cours des décennies suivantes.

C'est dans ce contexte de transition qu'a prospéré, au Brésil, le dogme de la modernité. Pour exemple, lorsque furent entrepris dans la capitale carioca les plans de *melhoramentos* et *embelezamentos*, autrement dit ces opérations d'aménagement et d'embellissement de l'urbain qui furent menées avec insistance sous la Première République (1889-1930), se répétait à l'envi le slogan « *o Rio civiliza-se* ». Rio se civilise. (Villaça, 1999a : 197) En filigrane, la promotion du civilisé et de l'européen remettait en cause un passé colonial, certaines racines et proximités traditionnelles n'étant plus aussi avantageuses pour ceux qui se faisaient désormais les chantres d'un renouveau. L'urbain fut alors scindé entre, d'un côté, les résidents qui jouiraient de services, d'équipements révolutionnaires et d'une cité embellie et, de l'autre, ceux que L. Silva (2006 : 39) dénomme les « déshérités » (*deserdados*) de ce processus de modernisation. En d'autres termes, le processus civilisateur engagé dans les agglomérations brésiliennes constituait une entreprise ségrégationniste, mettant fin à l'ancienne et somme toute modérée géographie urbaine coloniale.

### ***2.2.3. Le zonage ou la loi entre les hommes***

La réglementation, pièce centrale d'un interventionnisme urbain émergeant dans le pays, allait bouleverser l'organisation du bâti et redéfinir profondément la vie citadine. De par ses orientations, plus ou moins clémentes vis-à-vis des diverses formes résidentielles, la législation a amplement concouru au processus ségrégatif de la ville d'alors. D'une certaine manière, le construit urbain endura lors de cette phase post-esclavagiste une dynamique

d'esprit similaire aux mutations que connaissait la question raciale. Alors qu'elles étaient plus informelles et sournoises en des âges coloniaux, les logiques discriminatoires furent progressivement inscrites dans le cadre du droit. (Domingues, 2004 : 133-202) Au sein des villes et bourgs, même si le noir affranchi avait jadis été bridé dans ses agissements, le plus souvent une certaine liberté spatiale lui était tacitement consentie. Cette latitude allait fortement s'étrécir dans les législations municipales et provinciales de fin de dix-neuvième et début de vingtième siècles. De la même manière, la réglementation urbanistique participa d'une forme de judiciarisation des relations socio-spatiales, dans un contexte de crispation des rapports entre les différentes composantes raciales et sociales de la démographie brésilienne. Avec le temps, elle vint décider du sort distinct des populations, plaçant sous l'étendard du légal le logis des uns et sous la bannière de l'illégal l'asile des autres. En d'autres termes, le cadre légal permettait d'opposer plus distinctement ceux qui, d'un côté, pouvaient légitimement réclamer de nouveaux services et aménagements auprès des pouvoirs publics et, de l'autre, ceux qui ne pouvaient y prétendre car pénalisés par le statut non réglementaire de leur domicile. Entre ces deux mondes, la frontière de la citoyenneté telle que la conceptualise R. Rolnik. (2007 : 13-14)

Si le pays se démocratisait effectivement sur le plan politique, comme en atteste la Constitution de 1891 venant asseoir un système républicain, toutefois demeuraient exclus du vote les analphabètes, déficients physiques et mentaux, ou encore les étrangers.<sup>146</sup> De même, les mendiants, militaires non officiers ou les religieux étaient privés de suffrage. Cette restriction de l'expression politique allait se décliner au cœur de l'urbain. Certes, les exclus de ce jeu public n'avaient pas davantage eu droit de cité par le passé. En revanche, ceux-là souffriraient désormais d'une forme de bannissement spatial plus marqué. Un cadre légal avait déjà prohibé les marques d'affirmation identitaire, noire et esclave, en de nombreuses municipalités. Mais de nouvelles prescriptions interdiraient, souvent au travers de critères sanitaires ou plus indirectement économiques, les aires stratégiques de la ville à des populations déconsidérées, pourtant en recherche d'emplacements où élire domicile. Ainsi, l'ordre, qui autrefois régissait essentiellement la gamme des comportements autorisés en public à l'esclave, à l'homme de couleur ou au vagabond, vint également contraindre plus radicalement la liberté spatiale.

---

<sup>146</sup> R. Rolnik (2007 : 19) rapporte que les résidents de la municipalité de São Paulo étaient, en 1893, à 55 % étrangers.

La politique menée par la municipalité de Rio de Janeiro en 1917 et lors des années suivantes illustre particulièrement bien cette évolution. Alors qu'il fut conclu qu'une plus grande réglementation de l'urbain était nécessaire, les manifestations politiques et activités considérées comme incommodantes furent délocalisées vers une aire de plus grande tolérance. Les pouvoirs publics s'évertuèrent également à éliminer des aires les plus centrales une certaine culture de l'oisiveté, de la malice et de l'illicite, identifiée par les populations portugaises de cette latitude tropicale sous le nom de « *malandragem* ». G. Neder (1997), révélant cette spécialisation de l'espace carioca, conceptualise ce champ de plus grande permissivité comme l'intermédiaire social et géographique entre deux univers s'opposant chaque fois davantage. D'un côté la ville européenne et de l'autre la ville « *quilombolada* »<sup>147</sup>, c'est-à-dire cette région périphérique en laquelle se concentrait la majorité des populations noires et déshéritées. L'auteur soupçonne même les autorités d'avoir délibérément édifié entre ces deux univers un « mur de l'ordre », en l'occurrence une combinaison de casernes, de garnisons et d'antennes au sein desquelles se répartissaient forces militaires et policières. Pour G. Neder (1997), cette manifestation autoritariste, notamment visible en un recours accentué à la loi et à la force, doit être interprétée comme l'initiative d'une élite soucieuse face à la prévisible montée en puissance politique et géographique des afro-brésiliens. L'action urbaine et le cadre réglementaire décidés dans une optique d'harmonisation de la ville naquirent dans ce contexte incertain. Au Brésil, la préoccupation légale attachée à l'espace cachait une dimension disciplinaire et de contrôle social, assure le même auteur.

En 1886, deux dispositions légales étaient venues encadrer l'édification de nouveaux bâtis au sein de la municipalité de São Paulo. L'une d'entre elle imposait une série de cotes minimales pour les logements d'une seule pièce. Ces derniers devaient obligatoirement disposer au minimum de 5 mètres carrés de superficie, d'une hauteur de mur de 4 mètres, d'une élévation du rez-de-chaussée d'au moins 20 centimètres, et de fenêtres d'une certaine dimension. En outre, pour toute construction, les terrains à bâtir seraient impérativement larges de 15 mètres ou davantage. La seconde réglementation, révélant une logique de zonage rudimentaire, allait interdire la fondation de nouveaux *cortiços* dans l'aire centrale pauliste. Hors de ce périmètre, de telles implantations seraient soumises à autorisation par la chambre municipale et devraient satisfaire un ensemble de pré-requis, en termes de normes de construction et d'équipements sanitaires. Certes, les spécifications techniques définies pour

---

<sup>147</sup> En employant ce néologisme « *quilombolada* », l'auteur fait ici référence aux *quilombos*, ces lieux d'asile au sein desquels s'étaient regroupés jadis esclaves fugitifs et marginaux.

l'habitat collectif répondaient parfaitement aux nécessités hygiéniques de l'époque, mais elles s'avérèrent fort inaccessibles à nombre d'urbains démunis. (Rolnik, 2007 : 35-36) Si tout au long de son histoire coloniale et impériale São Paulo était restée modérément ségrégée du point de vue spatial, en revanche les propriétaires s'y distinguaient clairement des locataires à travers le bâti. Au début du vingtième siècle, ces derniers, aux conditions de vie généralement précaires, représentaient plus de 80 % des résidants paulistes. (Bonduki, 1983 : 146) Rien d'étonnant donc à ce que le cadre légal de 1886 ait entraîné de radicales conséquences sociales. L'urbain venait d'expérimenter une forme d'interventionnisme qui n'avait jamais été aussi poussée. Néanmoins, l'argument sanitaire ne suffisait pas à justifier l'ensemble des mesures qui avaient été prises à l'époque. Cela devint particulièrement visible à l'analyse des multiples réglementations encadrant la construction des nouvelles cités ouvrières. « Les intentions ségrégationnistes qui visaient à les maintenir éloignées des lieux d'intérêt bourgeois étaient claires, par exemple dans le Code Sanitaire de l'Etat de São Paulo de 1894. En effet, bien qu'à l'époque les cités aient été considérées des modèles "d'habitation hygiénique", ce code spécifiait qu'elles "seraient établies hors de l'agglomération urbaine." La Loi Municipale n° 413 de 1901 exemptait d'impôts les cités ouvrières construites "hors du périmètre central." »<sup>148</sup> (Villaça, 1986 : 40-41)

Si la capitale pauliste fut iniciatrice en la matière, de nombreuses autres municipalités allaient suivre. Rio de Janeiro ne tarda pas à adopter des réglementations zonales similaires. Dès 1866, José Pereira Rego, conseiller municipal, avait proposé en vain un arrêté interdisant la construction de nouveaux *cortiços* en des aires déterminées de la ville. En juin 1878, il fut décidé par la Chambre municipale de ne plus accorder de permis de construire ou de permis reconstruire pour les *cortiços* au cœur de l'agglomération. (Benchimol, 1992 : 131-133) Bien que cette disposition ne présentât pas encore le caractère formel des futures réglementations et que l'autorité compétente ne fut pas toujours en mesure de la faire respecter, force est de constater qu'il apparaissait déjà une tendance au traitement différencié de l'espace urbain par zones. À la fin du dix-neuvième siècle, étaient devenues « [...] fréquentes les lois qui

---

<sup>148</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *As intenções segregacionistas que visavam mante-las afastadas dos locais de interesse da burguesia ficam claras, por exemplo, no Código Sanitário do Estado de São Paulo de 1894. Apesar das vilas serem consideradas, na época modelos de "habitação higiênica", esse Código determinava que elas "... seriam estabelecidas fora da aglomeração urbana". A Lei Municipal n° 413 de 1901 isentava de impostos as vilas operárias construídas "... fora do perimetro central."* »

interdisaient les *cortiços* ou cités ouvrières dans quelques parties de la ville, mais non en d'autres »<sup>149</sup> (Villaça, 1999a : 177)

Ces réglementations zonales, bien qu'adoptées à l'heure de la Première République (1889-1930) par une quantité non négligeable de municipalités, ne furent jamais articulées à une vision d'ensemble, à une réflexion théorique plus large, fait remarquer F. Villaça (1999a : 178) A aucun moment, les penseurs contemporains de la ville n'avaient été approchés. Et à cette époque, alors que nombre de pouvoirs locaux européens et états-uniens codifiaient également leur territoire de la sorte, il semblerait que les différentes autorités brésiliennes n'aient pas cherché à inspecter plus profondément ce que la pratique du zonage pouvait permettre en termes d'action urbanistique. Durant de longues décennies, cet outil fut ainsi davantage utilisé de manière empirique, restrictive et généralement sur des portions réduites de l'espace. L'auteur invite donc à considérer ce dispositif réglementaire, étant donné son emploi dans la plupart des municipalités brésiliennes au tournant du vingtième siècle, comme l'instrument manifeste d'une élite cherchant à défendre ses intérêts propres.

---

<sup>149</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *frequêntes as leis que proibiram cortiços ou vilas operárias apenas em algumas partes da cidade mas não em outras.* »

## ***2.3. La fabrique de la ville par l'habiter***

L'action de grande ampleur menée par les pouvoirs publics ou la réglementation urbaine que ceux-là édictèrent redéfinirent la ville de manière tout à fait évidente. Toutefois, ce fut seulement l'une des deux réponses apportées par les élites à la situation urbaine de la fin de dix-neuvième siècle. Face à une agglomération qui présentait des problèmes sanitaires et un visage menaçant, par certains aspects, l'autre solution fut le repli habitant. Sur les pourtours de la ville, furent progressivement façonnés des environnements adaptés aux préoccupations de l'époque et aux exigences des ménages aisés, appartenant pour certains à une élite cafetière. Ces nouveaux cadres de vie, des lotissements le plus souvent, se voulaient résolument modernes, proposant des services urbains que les autorités municipales n'assuraient pas encore, ou sinon mal. Mais ces aires excentrées étaient aussi des contextes protecteurs, tenant leurs occupants à l'abri de la ville plus centrale et de ses nuisances.

Il est dans cette partie volonté de retracer cette territorialisation de l'habiter pauliste à la fin du dix-neuvième et dans la première moitié du vingtième siècle. Sont apparues dans un premier temps des formes architecturales et urbaines venant détacher le logis du restant de la ville ou l'isoler d'éléments que les habitants souhaitaient tenir à distance. Ce processus put se constater à l'échelle urbaine mais aussi à l'intérieur des domiciles. Les plans architecturaux trahissaient dans la disposition des pièces et circulations internes la distanciation qui se constatait simultanément dans la ville. Aussi, avec le temps, certaines de ces créations habitantes se sont progressivement dégradées, présentant pour certaines d'entre elles la même allure que les quartiers centraux dévalorisés. Dans un second temps, le défi fut ainsi d'offrir un cadre réglementaire permettant de sécuriser sur le long terme la qualité de ces espaces essentiellement résidentiels. Les pouvoirs publics, agissant alors au nom d'intérêts habitants restreints plutôt que d'une cause collective et municipale, seraient d'une précieuse aide.

### ***2.3.1. Le palacete ou l'allégorie d'une désolidarisation urbaine***

Les conséquences induites par l'effondrement progressif du système patriarcal et esclavagiste appelèrent, pour des raisons concrètes ou parfois plus subjectives, à l'action publique sur un tissu urbain jugé dépassé. Cependant, tout ne fut pas destruction, élimination et reconstruction de la ville sur elle-même. Entre autres choses, la vitalité économique et les processus migratoires justifiaient l'expansion, au-delà d'un centre originel se faisant trop exigü. Or, les acteurs privés ont rapidement compris le profit qu'ils pouvaient tirer d'une urbanisation des terres périphériques. Si certains d'entre eux se sont spécialisés dans la production de logements en location pour les petites gens, d'autres ont joué la carte d'une clientèle extrêmement aisée. Ce second public fut particulièrement réceptif à la nouvelle offre résidentielle. Ne lui importait pas seulement que soit repensé le dessin des intérieurs les plus fastueux, comme il fut décrit précédemment, mais également l'environnement habitant, la manière avec laquelle le domicile serait intégré au reste de l'agglomération. Un tel élément n'était pas anecdotique pour le bourgeois de la seconde moitié du dix-neuvième siècle ou des décennies suivantes. Car à l'inverse du noble, qui jouissait de sa condition par héritage, il devait asseoir son statut social. À ses yeux, l'immobilier, et notamment sa propre résidence, prenaient donc une dimension nouvelle. (Homem, 1996 : 27 & 29) Au cœur du domicile, les espaces et coursives gagnèrent en hiérarchie. Furent d'une part classifiées les superficies ; d'autres furent plus particulièrement consacrées au service, quand d'autres le furent à l'intime, ou encore à la réception de convives. D'autre part, furent travaillées les circulations internes, de telle manière à ce que les domestiques n'aient à emprunter les mêmes parcours que maîtres ou convives. (Tramontano, 1998) Le personnel n'était plus exhibé aussi directement qu'en des temps coloniaux. La rhétorique architecturale était employée afin que ressorte le rang social de chacun des acteurs, et que se révèlent distinctement les relations de subordination.

Côté façade, le bâti aurait à suggérer une certaine grandeur économique, notamment de par son ornementation. Puis, la demeure se démarquerait aussi spatialement, à la faveur d'une implantation plus distincte du reste de l'urbain. C'est notamment en cela que la diffusion du *palacete*, configuration architecturale à la mode chez les élites de la période, marqua une évolution dans les logiques résidentielles. Outre une esthétique volontiers ostentatoire et une



réorganisation de la distribution interne, cette variante brésilienne de la villa contrastait avec les formes plus traditionnelles au regard de sa disposition sur la parcelle. À l'inverse du *sobrado* par exemple, le *palacete* s'inscrivait le plus généralement au milieu du terrain, entouré d'une végétation qui le tenait à l'écart des constructions voisines. (Homem, 1996 : 14) Il est vrai que le modèle n'était pas nouveau car les villes coloniales et impériales admettaient depuis quelques temps déjà manoirs et villas, dissimulés derrière leurs majestueuses grilles de fer. (Marins, 1998 : 144) (Cf. Fig 12 & 13) En revanche, frappante est la rapidité avec laquelle se sont multipliées ces bâtisses au cours de la seconde moitié du dix-neuvième siècle. Et c'est aussi l'intensité avec laquelle ont été regroupées ces résidences en des aires spécifiques de l'urbain qui allait donner une tout autre couleur à ce type d'implantations.



**Fig. 12 : Palacete du Barão de Piracicaba II, São Paulo (1876)**

Source : Photographie d'archive d'Heloísa Alves de Lima e Motta, in Homem (1996 : 9)



**Fig. 13 : Palacete de Elias Chaves, São Paulo**

Source : Photographie de l'Atelier Star, in Homem (1996 : 139)

La prolifération de ces *palacetes*, auxquels étaient subordonnés des parcs et jardins, supposait une expansion de la ville. De telles édifications trouvèrent essentiellement place sur les terres périphériques des *chácaras*, ces propriétés aux caractéristiques rurales ou semi-rurales. Bel et bien, émergeait là un cadre urbain nouveau, qui au-delà de ses attraits matériels saurait séduire les populations fortunées. Ces dernières étaient alors à la recherche de lieux aux modes de fonctionnement qui différassent de ceux des aires centrales, elles étaient en quête de parages dont la régulation serait une réponse aux exigences d'une société en pleine métamorphose. Très tôt, les élites de São Paulo surent adapter leurs stratégies en délaissant « la contiguïté des *sobrados* du centre de la ville pour dessiner un espace de privacité et d'exclusivité bourgeoises. »<sup>150</sup> (Rolnik, 1989) Se repositionnant en d'inédites contrées, parmi

<sup>150</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « a contigüidade dos sobrados do Centro da cidade para desenhar um espaço de privacidade e exclusividade burguesas. »

ces villas, les ménages aisés prenaient de la distance vis-à-vis d'un centre compact, insalubre et ressenti comme anarchique. Les dysfonctionnements fuis ne faisaient d'ailleurs qu'empirer, car la plupart des demeures que ces riches familles quittaient devenaient rapidement surpeuplées, investies par une somme de locataires plus modestes, prêts à occuper tout espace disponible. Cette spirale dépréciative remuait le cœur de la capitale pauliste, mais travaillait également les entrailles d'agglomérations telles que Rio de Janeiro, Salvador ou bien Recife. (Wissenbach, 1998 : 102-103)

Plus que par le passé, les superficies de l'urbain se spécialisaient morphologiquement. Davantage qu'autrefois, les densités démographiques et les concentrations de bâtis trahissaient une connotation sociale. Autrement dit, non sans relation avec la teneur historique, cette ville désolidarisait singulièrement les parcours et les destins. D'un côté le grouillement populaire. De l'autre une colonie de citoyens prospères, qui, au travers de leurs pratiques spatiales, consacraient l'échelon habitant. En l'occurrence, le succès du *palacete* auprès de cette clientèle argentée ne tenait pas uniquement dans la qualité du logement et la dimension résidentielle. Ce format proposait un environnement plus large, un contexte spatial. Il s'avérait être un organe influent, structurant les rapports que pouvaient entretenir ses occupants avec le restant de l'agglomération, proche ou quelque peu lointaine. Ainsi faut-il admettre qu'en cette seconde moitié de dix-neuvième siècle la villa était devenue l'objet, plus ou moins conscient, d'un projet social. À mesure que prenait fin l'ordre esclavagiste, se voyaient redéfinies les règles du jeu. La distribution des rôles et l'intégration des différents acteurs à l'ensemble ne pouvaient perdurer à l'intact. Dès lors, les populations eurent à s'adapter.

Chez les élites, la défense des intérêts propres supposait, entre autres, la constitution d'un cadre habitant. Il n'y eut certes pas d'intronisation légale pour une telle innovation territoriale. Mais la somme des décisions et logiques résidentielles que les individus de ce rang social adoptèrent alors, généralement en réaction aux tumultes de la période, appelait *de facto* à une telle structuration de l'espace. Une population prenait contrôle de cette étendue ressentie comme stratégique, l'habiter. Désormais, un seuil dissocierait régulièrement le logis bourgeois, notamment le *palacete*, du vaste urbain. Et il ne s'agissait plus de la frontière paroissiale qui jusqu'alors avait ordonné les villes brésiliennes. Non, la nature en était toute autre. Ce nouveau construit était un éloge à la privacité. Cette notion « ne pourrait plus se confondre avec la domesticité, avec les simples limites de la maison, mais elle glissait vers



une dimension qui englobait la sphère familiale, les voisins – tous assujettis à une même grammaire comportementale. »<sup>151</sup> (Marins : 1998 : 136) Pareillement que les propriétés individuelles, l'entour se faisait le territoire d'une mondanité, d'une urbanité socialement plus sélective.

La distinction entre espaces communs et privés existait déjà sous période coloniale. Cependant, la déliquescence du système esclavagiste brésilien fut l'occasion d'une intensification de cette bipolarité marquant l'activité des citadins, intensification tout aussi bien dans les temps urbains qu'au cœur de l'espace géographique. (Rolnik, 2007 : 35) La rue, que les pouvoirs publics s'efforcèrent de « civiliser » dès la fin du dix-neuvième siècle, se réinventait ainsi comme le contrepoint d'une sociabilité ayant progressivement fait de l'intérieur bourgeois son lieu de prédilection. Un pan de la vie publique se privatisait effectivement, alors que les autorités, en leurs projets haussmanniens, destinaient plus exclusivement la voirie à des fonctions de circulation et de loisirs méticuleusement sélectionnés. L'architecture des demeures les plus courues se structurait désormais autour de dispositifs et de volumes optimisés pour l'organisation de réceptions. Cette évolution est d'autant plus vraie à Rio de Janeiro et São Paulo, où les bourgeoisies caféières, profitant de l'essor industriel de la plante, se plaisaient à exposer leurs succès lors d'échanges mondains. Les entrées, saisissantes par leur faste, donnaient sur des salons au sein desquels étaient reçus les invités. En revanche, la distribution des pièces cachait à la vue des visiteurs les chambres, lieux d'une vie plus intime, ou encore les superficies affectées au service, notamment la cuisine et les dégagements qu'empruntaient les domestiques. (Tramontano, 1998) Le sanctuaire familial s'effaçait derrière les exigences d'une scénographie d'apparat. Ainsi se partageaient les espaces d'une habitation cossue. Et cette magnification de la privacité ne contredisait en rien les transformations entreprises au niveau urbain. La demeure abritait une sociabilité qui se poursuivait également au cœur des « cafés, théâtres, commerces et salles de concert ». (Rolnik, 2007 : 35)

D'autres auteurs discernent cette articulation des échelles sur un registre plus morphologique. « La significative différenciation des espaces privés, pratiquée par les élites dans leurs propres résidences, peut représenter un prototype des distinctions spatiales, de

---

<sup>151</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Privacidade, portanto, não poderia mais confundir-se com domesticidade, com os simples limites da casa, mas escapava para uma dimensão que abarcava os convívios, os vizinhos – todos sujeitos a uma mesma gramática de comportamento.* »

l'« ordre » qu'ils souhaitent disséminer dans toute la ville. La même logique peut graduellement tout aussi bien se deviner à l'échelle des pièces, entre elles, que dans le contraste entre l'habitation et son jardin, ou encore dans les distances entretenues avec les voisins du quartier, ou enfin avec le zonage social des propres quartiers de la capitale [Rio de Janeiro]. La normation du privé finissait donc par se répandre dans la configuration même des espaces “publics”. »<sup>152</sup> (Marins, 1998 : 178) Et si les municipalités des plus grandes agglomérations marquaient l'époque d'un dynamisme manifeste, notamment au regard des entreprises d'haussmannisation, les investisseurs particuliers puis l'industrie immobilière participèrent massivement au développement et à l'édification de la ville.

### ***2.3.2. La fée du loti, cette artisane de l'habiter***

Là où étaient regroupés les *palacetes*, se modelait une géographie, matérielle tout autant que sociale, à même d'apporter une solution aux nouvelles préoccupations bourgeoises. D'une certaine manière, l'entreprise pouvait rappeler ces opérations d'aménagement et d'embellissement, ces politiques d'haussmannisation conduites au sein des agglomérations brésiliennes de l'époque. Car similairement, se jouaient d'un côté la redéfinition d'un espace, et de l'autre la reconfiguration d'une vie citadine. Cependant, n'étaient pas impliqués les mêmes acteurs dans les deux processus, ou du moins selon des proportions bien différentes. La refondation d'un urbain central nécessitait une capacité d'intervention extrêmement forte, supposait l'appui de pouvoirs publics volontaristes. Alors que la conception d'aires résidentielles plus excentrées fut surtout l'œuvre d'agents privés. Des particuliers souvent, qui tentèrent l'aventure foncière et/ou immobilière. Puis il y eut aussi des sociétés, aux capitaux étrangers pour plusieurs d'entre elles. En lotissant de vastes terrains périphériques, ces investisseurs participèrent à l'extension de la ville. Une partie de la production se destinait à des populations plus modestes n'ayant pas les moyens financiers de résider dans le centre.

---

<sup>152</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A marcante diferenciação dos espaços privados praticada pelas elites em suas próprias residências pode representar um protótipo das distinções espaciais, da “ordem” que desejavam disseminar por toda a cidade. Sua escala progressiva pode ser traçada dos diferentes cômodos entre si ao contraste da habitação com o terreno ajardinado, passando pelos recuos com os vizinhos do bairro, chegando até o zoneamento social dos próprios bairros da capital. A normatização do privado acabava, pois, entrelaçando-se com a própria configuração dos espaços “públicos”.* »

Aussi, par leur commerce, ces développeurs stimulèrent une demande, une aspiration habitante chez les élites qui n'aurait sans doute pas été si vive en leur absence.

Le dynamisme du marché ne pouvait entièrement expliquer l'attrait pour ces nouvelles aires résidentielles. Les environs de São Paulo, par exemple, avaient vu dès le milieu du dix-neuvième siècle « se dessiner le premier quartier élitare de la ville [...], alors composé principalement de *chácaras* établies le long des anciennes routes de la période coloniale. »<sup>153</sup> (Campos, 2005 : 11-12) La multiplication des lotissements n'a donc fait que confirmer *a posteriori* l'intérêt pour ces aires périphériques. Evidemment, la pratique aménagiste en question, à savoir le lotissement, apportait une teinte plus urbaine. Elle coïncidait notamment, chronologiquement et géographiquement, avec la propagation des *palacetes*. L'architecture de ces bâtisses, bien souvent néoclassique, contrastait avec le style plus rural des anciennes *chácaras*.<sup>154</sup> Mais c'est également en termes d'articulation avec le reste de l'agglomération, de qualité de voirie, et surtout de services que ces espaces s'avéraient résolument citadins.

Les lotisseurs ont rapidement compris qu'ils pourraient optimiser la rentabilité de leurs produits en offrant des prestations. Ils séduisaient de la sorte une clientèle prête à injecter des sommes conséquentes. Le procédé aurait même permis à Frederico Glette de revendre avec 800 % de bénéfice les parcelles des *Campos Elíseos*,<sup>155</sup> premier lotissement pauliste à destination des élites. (Singer, 1968 : 36) Associé à Vítor Nothmann, un compatriote allemand, cet entrepreneur avait acheté en 1879 la *chácara do Capão Redondo*, parfois rebaptisée *chácara Mauá* du nom d'un vicomte l'ayant possédée. (Simões Júnior, 2004 : 67-69) Fut par la suite contracté l'ingénieur Hermann von Puttmaker afin que celui-ci planifie

---

<sup>153</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *se delinear o primeiro bairro de elite da cidade de São Paulo, então composto principalmente de chácaras estabelecidas ao longo dos antigos caminhos do período colonial.* »

<sup>154</sup> La plupart du temps, ces *chácaras* trahissaient un esprit rural, que ce soit dans les formes ou le rapport à la rue. Parmi les caractéristiques relevables, figure l'entrée principale qui bien souvent ne donnait pas sur la voirie. L'accès à l'habitation se faisait plutôt latéralement, par la façade gauche. (Campos, 2005 : 17) À l'inverse, si dissimulée derrière une grille de fer, la porte maîtresse du *palacete* constituait un élément structurant du frontispice, celui-ci très fréquemment visible depuis la chaussée. Il est vrai, cependant, que le concept de *chácara* vint à évoluer au cours du dix-neuvième siècle. Ce type d'implantation, qui jusqu'alors était resté propriété des grandes familles rurales paulistes, allait intégrer un confort citadin et s'inscrire plus franchement dans le tissu urbain ou suburbain. Seraient vendus sous l'appellation *chácara* des demeures disposant du gaz, d'une baignoire ou d'un jardin à l'anglaise. (Toledo, 1987 : 12 & Villaça, 1998 : 166) Ce dernier élément contrastant avec les vastes domaines, moins artificiels, en lesquels s'ancraient originellement de telles bâtisses. Vu l'évolution, il apparaît donc logique qu'un certain nombre de *chácaras* aient assimilé un style architectural qui pouvait être en vogue chez les commanditaires de *palacetes*. Les natures des populations habitant ces deux formats résidentiels étant devenues socialement très proches, rien d'étonnant à ce qu'elles fussent séduites par la même élégance néoclassique.

<sup>155</sup> Le toponyme assumait clairement la référence parisienne, celle des Champs Élysées.

l'ensemble, opération inédite ou presque dans cette ville.<sup>156</sup> À noter tout d'abord que des aménagements avaient été prévus pour les commerces et industries. L'intention n'était donc pas exclusivement résidentielle, contrairement à ce qu'il serait proposé en d'ultérieures occasions.

Le projet se distinguait par la superficie disponible, autorisant le technicien à une certaine générosité dans la division des terres. La voirie, large de seize mètres, se dessinait volontiers arborée. Les lots, bien que de dimensions inégales, étaient tous assez vastes pour accepter une marge entre la demeure et la bordure de propriété. Bref, en termes urbains, le prestige se faisait désormais consommateur d'espace. Le revers d'un tel luxe était la distance, de laquelle les résidents devaient pouvoir s'affranchir en temps désiré. Dès le début, les coassociés avaient eu conscience d'un tel enjeu. Ils avaient alors décidé de prolonger l'unique ligne de transport en commun existante. En 1872, avait effectivement été mis en service un tramway à traction animale, mais celui-ci s'arrêtait quelques encablures avant la destination souhaitée, au niveau de la gare. (Monbeig, 1953a : 93 & Carone, 2001 : 59) Il s'agissait de la « *Estação da Luz* », construite au nord du centre historique et exploitée par la *São Paulo Railway Company*. En 1867, cette dernière avait ouvert une ligne ferroviaire qui reliait la cité portuaire de Santos à la ville caféière de Jundiaí, prévoyant également une halte en la capitale pauliste. Puis cette région, n'ayant longtemps suscité que peu d'intérêt, accueillit une nouvelle gare, la « *Estação São Paulo* »<sup>157</sup>, distante de moins d'un kilomètre de la première. Edifiée pour le compte de la société *Estrada de Ferro Sorocabana*, elle connecta le site aux contrées occidentales de la province pauliste, et ce dès 1875. Par conséquent, la localisation était devenue attrayante pour ceux qui avaient su profiter de l'essor commercial du café. Les *fazendeiros* et négociants seraient nombreux à chercher où élire domicile en la capitale provinciale. En outre, la ville allait devenir place d'affaires pour cette économie de portée internationale. Le choix d'emplacement réalisé par F. Glette et V. Nothmann s'était alors révélé extrêmement fructueux.

L'implantation et l'accessibilité avantageuses des *Campos Elíseos* ne parvenaient pas à expliquer l'intégralité du succès financier. La réussite de l'entreprise doit beaucoup à

---

<sup>156</sup> Il semblerait qu'une première extension de São Paulo, sur la butte du *Chá*, avait été lotie dès 1876. Positionnée à l'ouest du centre historique, cette création fut par la suite dénommée « *Centro novo* ». (Simões Júnior, 2004 : 74)

<sup>157</sup> Cette gare est désormais connue sous le nom de « *Estação Júlio Prestes* », rebaptisée ainsi depuis 1951 en l'honneur de l'ancien président de la république brésilienne.



l'alimentation domestique en eau qu'assura la compagnie *Cantareira de Água e Esgotos* à partir de la décennie 1890, soutient Simões Júnior (2004 : 68). Ce réseau hydrique était une réelle plus-value, voire une nécessité pour un produit destiné à une clientèle aisée. D'autant plus que la question sanitaire tourmentait les esprits. Or les hygiénistes avaient fait de la gestion de l'eau une condition *sine qua non* pour mener à bien la lutte contre les fléaux épidémiologiques. Quelques années plus tard, en 1893, c'est donc un réseau d'égouts qui fut achevé au sein du lotissement. (Carone, 2001 : 57) De tels équipements existaient déjà dans la ville depuis les années 1880, mais leurs capacités avaient été sous-dimensionnées. Les estimations n'avaient su anticiper le boom démographique et le réseau ne fournissait plus que 25 litres d'eau quotidiens par tête en 1892, alors que dix ans auparavant celui-ci en avait distribué 95. Et ce malgré l'instabilité des flux. (Vilar, 2008 : 62-63) Le lotissement offrait une alternative aux insuffisances du centre qui n'était pas en mesure de soutenir les taux de croissance populationnelle.

Grande est la proportion des terres qui furent loties à l'ouest de la ville de São Paulo. Voyant d'un très bon œil cette expansion urbaine, les pouvoirs publics facilitaient les entrepreneurs privés dans leurs initiatives. Pour exemple, la municipalité pauliste, sous « la gestion du Conseiller Antonio Prado,<sup>158</sup> afin d'inciter au lotissement, exempta les propriétaires du paiement des impôts durant les cinq ou six premières années. »<sup>159</sup> (Rolnik, 2007 : 109) Entre la fin de la décennie 1880 et l'amorce du vingtième siècle, plusieurs furent les possesseurs de *chácaras* à bénéficier d'un tel traitement, après ouverture de nouvelles rues sur leurs terres. Les autorités communales étaient constituées de notables qui majoritairement habitaient ces domaines, ou résidaient dans le prestige de ces lotissements naissants. Ainsi n'est-il pas étonnant que les infrastructures et services urbains aient prioritairement valorisé ces espaces, localisés pour la plupart à l'ouest de l'agglomération. Notamment, le développement de cette région doit beaucoup à la construction du Viaduc du Chá. Dès 1877, fut évoquée l'idée d'un ouvrage d'art qui permettrait plus aisément le franchissement de la vallée Anhangabaú qui enserrait jusqu'alors le centre historique sur son bord occidental. Mais c'est uniquement en 1888 que les travaux furent initiés. Quatre ans plus tard, le chantier prenait fin. (Simões Júnior, 2004 : 74-76)

<sup>158</sup> Le Conseiller Antonio Prado fut *intendente*, autrement dit préfet, de la ville de São Paulo de janvier 1899 à janvier 1911. Il fut d'ailleurs le premier à tenir une telle fonction dans la municipalité en question.

<sup>159</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A prefeitura, durante a gestão do conselheiro Antonio Prado, para incentivar o loteamento isentou os proprietários do pagamento de impostos durante os primeiro cinco ou seis anos.* »

Le premier site desservi par le viaduc fut le « Nouveau centre » (*Centro novo*) qui s'était installé sur la butte du Chá. Puis au-delà, se multiplièrent les lotissements de haut standing. Dans le prolongement des *Campos Eliseos*, fut lancé le projet *Higienópolis*. Vítor Nothmann, déjà impliqué dans le montage et la commercialisation du premier de ces deux ensembles, se lia avec Martin Burchard pour acquérir, en 1890, la *fazenda* du baron de Ramalho. Ces terres avaient l'avantage d'être plus en hauteur, garantissant ainsi de meilleures conditions sanitaires. L'intitulé du produit ne manquait pas de rappeler cette spécificité. En outre, l'altitude offrait une vue sur le reste de l'agglomération. Puis, afin de parfaire cette nouvelle opération, l'espace fut qualifié de la même manière que précédemment. Les parcelles, de vastes dimensions, furent avant même les premières ventes reliées aux réseaux d'eau courante et d'égouts. Sillonnée par ces tramways animalement tractés, la voirie arborée à laquelle se rattachaient les lots était également dotée d'un système d'éclairage au gaz. (Antonucci, 2006 : 6)

Proposant un tel standard de vie, *Higienópolis* devenait aux yeux des élites paulistes l'une des places où il faisait bon élire résidence. Aussi, l'endroit avait-il été rendu plus attrayant que les *Campos Eliseos*, ce secteur étant désormais pénalisé par la proximité d'une activité ferroviaire. (Toledo, 1987 : 16)

Cependant, la gamme résidentielle mise à disposition des familles huppées ne se limitait pas à ces deux options. Dans le quart sud-ouest de l'agglomération, il était proposé à cette clientèle la possibilité d'élever un *palacete* de part et d'autre de l'*Avenida Paulista*, autrement dit l'Avenue Pauliste. (Cf. Fig. 14 & 15) Cette voie était l'axe structurant d'un nouveau lotissement que Joaquim Eugênio de Lima avait fondé sur le domaine de la *chácara Bella Cintra*. En 1891, fut donc inaugurée cette artère, qui par son inédite largeur frappait les esprits de l'époque. La dimension surprenait également, ceux-ci combinant en moyenne une longueur de 90 mètres à une largeur de 60 mètres. Agrémenté des commodités les plus contemporaines, cet espace résidentiel n'eut pas à attendre longtemps avant de connaître le succès. S'y installa l'aristocratie caféière, ces notables que la réussite avait adoubés. Le long de l'avenue, s'additionnèrent de richissimes propriétés, celles des barons (*barões*), des comtes (*condes*), des chevaliers (*cavaleiros*), ou même des rois (*reis*) quand la profusion des capitaux accumulés en appelait au sacre de la personnalité. (Toledo, 1987 : 16)

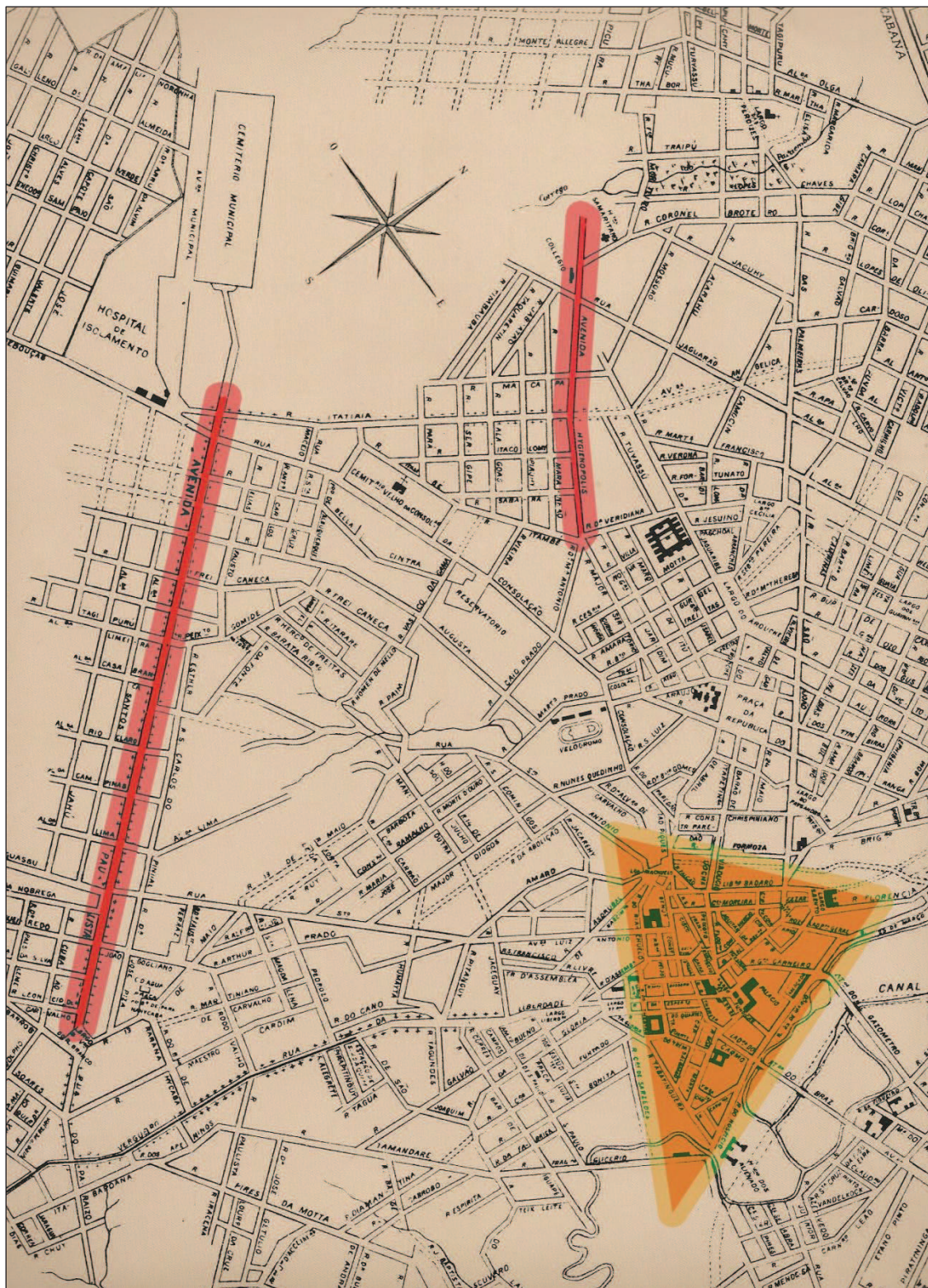


**Fig. 14:** Inauguration de l'*Avenida Paulista* (1891)

*Avenida Paulista* le jour de son ouverture, avec la présence déjà du tramway à traction animale.

Source : Tableau réalisé par Jules Martin (1891), in Toledo (1987 : 127)





**Fig. 15 : Plan Général de la Capitale Pauliste (ici un détail) réalisé par Gomes Cardim (1897)**

En rouge, apparaissent l'Avenida Paulista, menant en direction du cimetière municipal (*cemiterio municipal*) et autour de laquelle s'organisait le lotissement, et plus au nord l'Avenida Higienópolis. Le centre historique est représenté par un triangle orange.

Source : Plan réalisé par Gomes Cardim (1897, repris par Toledo, 1987 : 13)

Rio de Janeiro n'a pas profité du dynamisme de l'économie caféière autant que São Paulo. D'autant plus que la cité carioca fut rapidement supplantée par Santos en tant que principal centre portuaire exportateur de la fève. Mais la tendance urbanistique est en de nombreux points comparables à celle de l'agglomération pauliste. Il est vrai que la ville comportait des particularismes, notamment en termes socio-spatiaux. Dans la première moitié du dix-neuvième siècle, une partie de l'élite, bien que franchement urbaine, résidait déjà loin du centre, dans des *chácaras* fort excentrées. La logique résidentielle s'avérait donc bien différente de celle qui était en vigueur chez les plus illustres familles paulistes. Pour ordre d'idée, l'*Avenida paulista*, dont l'extrémité périphérique marquait originellement la fin de la ville, demeurait à trois kilomètres du centre. À Rio, les notables pouvaient habiter des foyers de peuplement localisés à plus de dix kilomètres du siège historique. Et au fur et à mesure que le front urbain gagnait des terres, celui-ci intégrait lesdites populations, aux mœurs pourtant déjà bien citadines. (Villaça, 1998 : 161-170)

Une fois amalgamées, ces implantations élitaires conservèrent pour certaines leur nature sociale première, alors que d'autres se popularisèrent. Dans la majorité des cas, à partir de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, les familles prospères se fixèrent dans les aires méridionales de l'agglomération carioca, au niveau de Laranjeiras, Catete, Glória, Botafogo ou encore Flamengo. Le dynamisme de la région s'expliquait notamment par l'arrivée du tramway, qui, partant du centre, desservait les terres précédemment citées avant de rejoindre une localité périphérique dénommée Gávea.<sup>160</sup> (Weid, 1994) Le mouvement initié, vers le sud de l'agglomération, se confirma quelques années plus tard, en 1892, avec le percement d'un tunnel raccordant Botafogo à Copacabana. L'ouvrage avait été réalisé par la *Companhia Ferro-Carril do Jardim Botânico*, étant l'une des sociétés de tramway de la ville. Suite à une âpre compétition, celle-ci avait obtenu auprès des autorités municipales la licence pour relier Copacabana au réseau existant. Jusqu'alors cet espace n'avait pas connu de réels développements, mais son potentiel était avéré.

Une première démarche de lotissement avait été amorcée en 1873 par un riche allemand, Alexandre Wagner, qui venait d'acquérir un ensemble de trois anciennes *chácaras*. Seulement, la demande de concession pour l'ouverture d'une nouvelle ligne de tramway en la

---

<sup>160</sup> Dans les faits, les passagers ne purent bénéficier de l'intégralité du parcours de tramway qu'à partir de 1880, soit douze ans après le début des travaux. Dans les premiers temps, le service n'avait été assuré que sur les premiers kilomètres de la ligne, essentiels au développement des quartiers tels que Glória, Catete et Botafogo.



contrée, qui avait été déposée simultanément, fut rejetée. (Nepomuceno, 2007 : 172) Pour autant, l'échec n'a pas calmé les velléités de cet homme. Entre 1892 et 1894, en tant que membre fondateur de l'*Empresa de Construções Civas*, il fit ouvrir de nouvelles rues à l'emplacement même où il avait connu quelque déboire une vingtaine d'années plus tôt. La ligne de tramway fraîchement tracée, puis électrifiée en 1901, expliquera en grande partie la réussite de cette seconde tentative. Copacabana n'était pas le premier lotissement carioca, puisque les résidents bourgeois de Botafogo, Catete ou Flamengo avaient pu opter pour de telles implantations. (Villça, 1998 : 352) En revanche, l'épisode marquait l'avènement, à Rio de Janeiro, d'une forme singulièrement luxueuse d'urbain, largement dévolue à la fonction résidentielle. Celle-ci se diffuserait avec l'extension du réseau de tramway, dans le prolongement de Copacabana. En 1901, la *Companhia Ferro-Carril do Jardim Botânico* déployait ses lignes jusqu'à Ipanema, honorant le contrat signé avec la municipalité dès 1894. Cette même année, la *Companhia Urbanizadora* s'était engagée, pour sa part, à lotir les terres de la destination prévue. Surgissait donc peu après la *Villa Ipanema*. Quelques années plus tard, une combinaison analogue, appelant prestataires de services urbains et acteurs de l'immobilier à intervenir conjointement sur une même portion de l'agglomération, s'avérerait gagnante une fois encore.

En 1914, la même compagnie de tramway, bien que dorénavant sous contrôle de la *Light*,<sup>161</sup> posa effectivement ses rails jusqu'à Leblon, dans la continuité géographique d'Ipanema. Et derechef, furent lotis les espaces que ces nouvelles infrastructures de transport public venaient d'intégrer au restant de la ville. (Weid, 1994) Le procédé initié à Copacabana avait été déroulé le long du littoral. Sans doute la localisation n'était-elle pas fortuite. Puisque si les élites, à qui se destinaient de telles extensions urbaines, n'avaient originellement pas montré grand intérêt pour la façade océanique, il en fut tout autre par la suite. À la fin du dix-neuvième siècle, la mode des bains de mer avait conquis les familles cariocas de haute condition, et plus généralement leur relation à l'eau avait considérablement évolué. Jusqu'alors, les *palacetes* et riches demeures de Copacabana avaient été positionnés avec un certain retrait, sur les axes intérieurs. (Nepomuceno, 2007 : 178) Mais l'édification en front de mer de l'*Avenida Atlântica*, à partir de 1906, allait perturber cet état des faits. Désormais, le regard de ces habitants porterait vers la mer. Comme un symbole. Dans le dos, au lointain et

---

<sup>161</sup> La *Light*, officiellement *The Rio de Janeiro Tramway, Light and Power Company. Limited.*, avait été fondée en 1904, pour assurer une partie des services urbains de la ville carioca. Elle jouera un rôle immense dans le développement de l'agglomération. Sa dénomination anglophone doit à l'origine des capitaux. Il s'agissait de Canadiens qui avaient, en 1899, lancé la *São Paulo Railway, Light and Power Company Limited*.

par-delà les reliefs, demeurait une ville. Celle-là n'était plus tout à fait comme avant. Sa population aussi, se distribuant autrement.

### ***2.3.3. Les pouvoirs publics, rouages fondamentaux de la fabrique de l'habiter***

São Paulo et Rio de Janeiro, plus rapidement que d'autres agglomérations brésiliennes, avaient intégré les règles d'une société post-patriarcale. Leurs différentes populations ne se reliaient plus les unes aux autres de la même façon. Et le tissu urbain savait particulièrement transcrire cela. Au fur et à mesure, se sont affirmées et multipliées en la ville ces frontières qui, si elles existaient jadis, étaient restées bien plus discrètes. Socialement, voire racialement, se divisait l'urbain. Cette réorganisation de l'espace dut à l'interventionnisme, parfois radical, des acteurs publics. De nombreuses lignes ont pu décrire cela précédemment, notamment quand fut abordée la politique sanitaire menée par les deux municipalités pauliste et carioca. Toutefois ne doit être négligé l'engagement plus voilé, de ces mêmes autorités, dans le processus qui fit de l'habiter un échelon de référence. Certes, les agents ayant directement investi et profité de ce filon immobilier étaient principalement issus de la sphère privée, comme en attestent les différents lotisseurs cités auparavant. Mais nombre de ces projets n'auraient pas été faisables ou rentables si les pouvoirs publics n'avaient pas accompagné, voire stimulé de telles implantations. La palette des outils employés à dessein montrait d'ailleurs une diversité nourrie. Infrastructures de services, mesures fiscales ou encore dispositifs réglementaires à l'échelle municipale venaient avantager quelques localisations, quelques entreprises. En outre, les collectivités jouèrent un rôle important lorsqu'il fut question d'assurer sur le long terme la qualité de ces nouvelles aires résidentielles. Il fallait en garantir la nature sociale initiale, souvent élitaine, et préserver les densités démographiques. Demeurait notamment le risque que certaines propriétés puissent se transformer en *cortiços*.

L'*avenida Paulista* fut une des démonstrations les plus évidentes de collusion et de népotisme, impliquant, sans dissociations réelles, autorités publiques et acteurs privés. Plusieurs décisions municipales étaient venues satisfaire la cause d'une minorité de



particuliers, de propriétaires essentiellement. Avant même que n'eussent été délimités les premiers lots, les terres de la *chácara Bella Cintra* avait été considérablement valorisées. Et ce, sous l'effet conjugué d'initiatives prises à l'échelon municipal. Entre autres, l'élévation d'une structure enjambant la vallée Anhangabaú apparaissait fort avantageuse pour les possesseurs de domaines fonciers concernés. La proximité avec le centre assurerait aux sols de l'ouest pauliste une destinée plus urbaine. C'était en tout cas la réflexion menée à la fin des années 1860 par Joaquim Eugênio de Lima, lui-même détenteur de terrains en la région et futur lotisseur de l'*Avenida Paulista*. Initiateur du projet en quelque sorte, il devint également, au cours de la décennie 1880, l'un des actionnaires de la *Companhia Paulista do Viaduto do Chá*. En 1887, cette société obtenait, auprès de la chambre municipale, la concession pour l'édification du viaduc escompté. (Rolnik, 2007 : 108) Cet investissement public allait presque immédiatement susciter l'ouverture d'un front pionnier, la constitution d'un nouvel eldorado immobilier. Se pressèrent effectivement les investisseurs sur ce champ, relativement vierge, qu'il leur était offert de lotir. Les pouvoirs publics s'étaient effacés, laissant une grande liberté d'action au secteur privé. Ce que déplorait P. Monbeig (1953a : 95) : « Ouvertures d'avenues et de rues, constructions, lotissements, tout cela témoigne suffisamment de la croissance subite de Saint-Paul. Mais on chercherait en vain un plan d'ensemble, une volonté bien arrêtée ou une direction administrative centrale capable d'imposer sa volonté, de tracer les lignes maîtresses de la nouvelle ville et de légiférer utilement. L'expansion du peuplement urbain s'est faite sans ordre et au mieux des intérêts immédiats des particuliers, exactement comme l'expansion du peuplement rural. » La critique émise par le géographe français est aisément compréhensible après lecture d'un plan relatant cette période de l'urbanisme pauliste. (Cf. Fig 16)



**Fig. 16 : Plan Général de la Capitale Pauliste, réalisé par Gomes Cardim (1897)**

Bien que la morphologie accidentée du site pauliste puisse expliquer en partie cette géométrie tumultueuse, le plan montrait surtout l'addition de lotissements qui n'avaient pas été pensés les uns en relation avec les autres.

Source : Plan réalisé par Gomes Cardim (1897), Informativo Arquivo Histórico Municipal



Apparaît visible la multiplicité des lotissements, structurés orthogonalement en interne, mais qui pour autant ne semblent pas être articulés logiquement aux développements attenants. Si la morphologie accidentée du site parvient à expliquer en partie ces agencements tourmentés, en outre faut-il déceler l'inertie d'une géométrie initiale, celle du parcellaire qui jadis ordonnait les *fazendas* et *chácaras*. Ainsi, se multipliaient les entreprises particulières sans que de réelles mesures ou interventions administratives ne viennent harmoniser le tout. Par exemple, faisaient défaut en ces lieux nouveaux les places et espaces publics qui structuraient pourtant le triangle central et originel. Une telle conception de l'expansion urbaine eut également ses conséquences sociales. Incontestablement, l'espace se spécialisait. Le foyer historique de la ville, devenant une place résolument marchande, allait désormais faire tampon entre une partie orientale paupérisée, celui-ci accueillant la plupart des migrants, et une partie occidentale privilégiée. Cette discrimination par la géographie doit notamment à l'inégal traitement que vouaient les pouvoirs publics et leurs prestataires contractuels, aux différentes aires de l'agglomération. L'*Avenida Paulista* doit également son succès à des avantages en termes hydriques. « La faisabilité d'un approvisionnement en eau courante, l'un des attraits majeurs pour l'occupation du quartier, fut garantie plusieurs années auparavant, quand la compagnie *Cantareira de Esgotos*, constituée en 1877 pour exploiter le service dans la capitale, inaugura le premier réservoir d'eau de la ville, à moitié adossé au quartier. Était à la tête de la compagnie le colonel Antonio Proost Rodovalho, résidant du quartier et maintes fois conseiller municipal. »<sup>162</sup> (Rolnik, 2007 : 109) Par la suite, c'est une autre bataille que gagnèrent les personnalités impliquées dans le développement de l'*Avenida Paulista*. Le tramway, qui durant les premières années avait été tracté par un attelage d'ânes, allait être électrifié sur cet axe, à partir de 1900. Joaquim Eugênio de Lima sut effectivement persuader les responsables de la *Light & Power*, compagnie chargée de développer et d'exploiter le réseau, alors même que les lots avoisinant la chaussée étaient encore vierges de construction pour la plupart. Il fut en cela aidé par des propriétaires de l'avenue qui s'efforcèrent d'influencer la décision au sein du conseil administratif de la société. (Toledo, 1987 : 18 ; Rolnik, 2007 : 117) En 1909, l'avenue fut également asphaltée, chose rare pour l'époque. La matière première avait été importée d'Allemagne (Farias, 2009) Et si tous les

---

<sup>162</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A viabilidade de abastecimento de água encanada, um dos chamarizes importantes para a ocupação do bairro, fora garantida anos antes quando a Companhia Cantareira de Esgotos, constituída em 1877 para explorar o serviço na capital, inaugurou o primeiro reservatório de água da cidade a meia encosta no bairro. À frente da Companhia estava o coronel Antonio Proost Rodovalho, morador do bairro e várias vezes vereador.* »

tronçons composant l'artère ne bénéficièrent pas des mêmes attentions, force est de constater que l'*Avenida Paulista* fut traitée avec bienveillance par les pouvoirs publics.

D'une manière générale, les initiatives prises par la municipalité pauliste dans le domaine urbanistique profitèrent largement aux aires résidentielles fortunées. Pour exemple, un travail sur le revêtement ou le tracé de la rue garantissait rapidement un certain standing, d'autant plus que la qualité des chaussées restait précaire dans une grande proportion de la ville. Sont éloquentes, en termes d'inégalité géographique, les chiffres cités par R. Rolnik (2007 : 113) : « [j]usqu'en 1902, les dépenses d'aménagements de voiries se sont concentrées sur les Campos Elísios et Consolação, outre l'aire centrale. Dans les trois premières années du XX<sup>ème</sup> siècle, ont respectivement été dépensés 170, 234 et 690 comptes de réaux,<sup>163</sup> en plus des 100 comptes pour le Brás/Mooca. Pour avoir idée de la valeur de ces dépenses, veuillez noter que les frais totaux pour les travaux réalisés durant les années 1900, 1901 et 1902 furent respectivement de 224, 926 et 1 550 comptes de réaux, soit 2 700 comptes de réaux. Ces quatre superficies de la ville bénéficièrent de pratiquement la moitié des investissements publics sur la période. Le revêtement, la construction de trottoirs et l'arborisation des Campos Elísios continuèrent à un rythme accéléré entre 1904 et 1906 (512 comptes de réaux en trois ans) ; en 1904, le quartier vit le macadam de ses rues revêtu d'une couche de goudron. À cette période, l'investissement dans les régions industrielles et ouvrières du Brás, de Mooca et Belém fut de 430 comptes de réaux en trois ans et dans la région de Lavapés/Cambuci, de 180 comptes pour la même période. La comparaison du montant des ressources investies dans les quartiers plus populaires avec les investissements réalisés dans les aires nobles est révélatrice : la réfection de l'*Avenida Paulista* (365 comptes en 1904-05), les améliorations en diverses rues de Vila Buarque/Higienópolis (346 comptes) additionnées aux aménagements des Campos Elísios totalisèrent 1 223 comptes de réaux, le double des ressources investies dans les régions populaires.<sup>164</sup> »<sup>165</sup> La nature des travaux mentionnés témoigne d'un effort

---

<sup>163</sup> En raison d'une monnaie brésilienne dépréciée, s'employait le compte de réaux, ou « *conto de réis* » en portugais, valant pour un million de réaux.

<sup>164</sup> Pour cette comptabilité, explique R. Rolnik (2007 : 139), ne furent considérés que les frais supérieurs à une certaine valeur. Il aurait été fastidieux de faire autrement, car les grilles annuelles de la Direction des Travaux Publics (*Diretoria de Obras*), référençant notamment les diverses opérations menées par la municipalité entre 1900 et 1902 puis entre 1904 et 1907, comportent plusieurs centaines de rubriques. En outre, les totaux donnés pour chaque quartier sont des valeurs arrondies. Pour plus de détails, se référer à l'enquête initiale, dont l'auteur est V. Caldeira (1990).

<sup>165</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Até 1902, as despesas com benfeitorias viárias concentraram-se nos Campos Elísios e na Consolação, além de na área central. Nos três primeiros anos do século XX gastaram-se respectivamente 170, 234 e 690 contos de réis, além de 100 contos no Brás/Mooca. Para ter uma idéia do significado dessas despesas, note-se que o total de gastos com obras*

particulier sur le traitement de la voirie. Il existait bien d'autres préoccupations, mais les moyens engagés ne rivalisaient pas avec les sommes évoquées précédemment. Ce constat vaut d'ailleurs sur une période plus large. Sous les mandats de Antônio Prado (1899-1911), de Raymundo Duprat (1911-1914) et de Washington Luís (1914-1919), la municipalité de São Paulo affectait de nombreux fonds aux politiques d'embellissement, à l'élargissement d'axes, ou encore à l'édification de places. Et s'il restait de l'argent pour financer un théâtre ou d'autres équipements imposants, peu d'investissements garantissaient aux populations modestes de voir leur quotidien s'améliorer. Alors que s'étaient multipliés les quartiers populaires, au tout début du vingtième siècle n'étaient reliés aux réseaux d'adduction d'eau, d'égout ou de tramway que les implantations les plus rapprochées, en l'occurrence la Luz ou le Brás. (Cf. Fig. 17, Fig. 18 & Fig. 19) Et malgré l'absence ou la faiblesse de l'offre en termes de services urbains, ces résidents voyaient leur loyer augmenter fortement. (Manzoni, 2007 : 93)

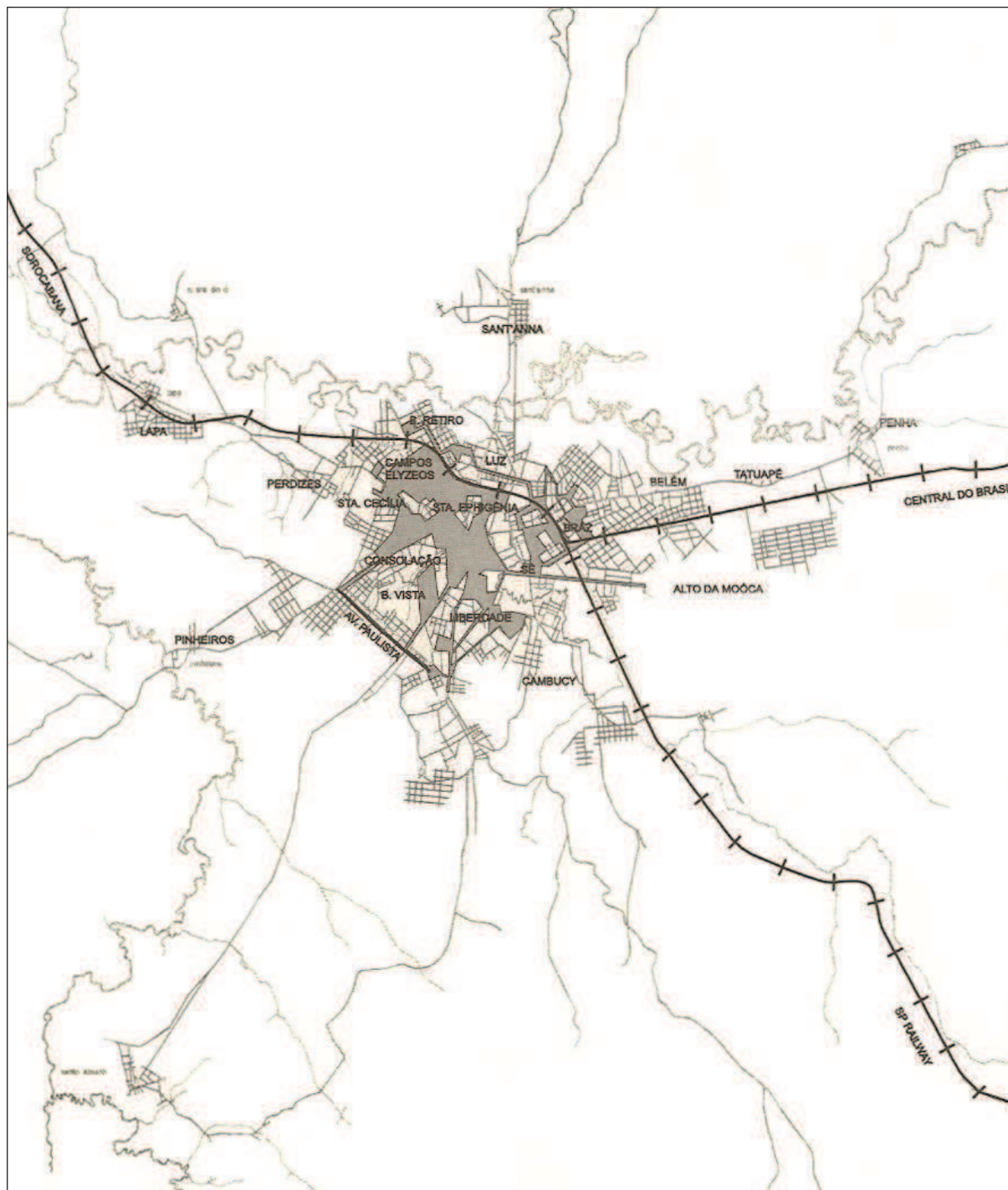
---

*correntes nos anos de 1900, 1901 e 1902 foram correspondentemente de 224, 926 e 1 550 contos de réis, ou seja, 2 700 contos de réis. Essas quatro áreas da cidade beneficiaram-se de praticamente metade dos investimentos públicos do período. O calçamento, a construção de passeios e a arborização dos Campos Elísios prosseguiram em ritmo acelerado entre 1904 e 1906 (512 contos de réis em três anos); em 1904, o bairro passou a ter o macadame de suas ruas revestido de uma camada de piche. Nesse período o investimento nas regiões industriais e operárias do Brás, Mooca e Belém foi de 430 contos de réis em três anos e na região do Lavapés/Cambuci, de 180 contos no mesmo período. A comparação do montante de recursos investidos nos bairros mais populares, com os investimentos nas áreas nobres é reveladora: o recalçamento da avenida paulista (365 contos em 1904-05), os melhoramentos em várias ruas da Vila Buarque/Higienópolis (346 contos) somados às benfeitorias em Campos Elísios totalizaram 1 223 contos de réis, o dobro dos recursos investidos nas regiões populares. »*



**Fig. 17 : Plan du réseau d'adduction d'eau de la ville de São Paulo en 1900**

Source : Rolnik (2007 : annexes)



**Fig. 18 : Plan du réseau d'égout de la ville de São Paulo en 1900**

Source : Rolnik (2007 : annexes)





Les pouvoirs publics facilitèrent également la constitution de territoires habitants dédiés aux populations fortunées en usant du levier législatif. (Rolnik, 2007 : 109-111 ; Nery Júnior, 2005 : 182) En 1894, par le truchement d'une première loi municipale, fut interdit le transit de bétails sur l'*Avenida Paulista*. Une seconde, édictée la même année, imposait aux propriétés attenantes un retrait minimal de dix mètres en façade et d'au moins deux mètres latéralement. Étant donné les superficies dégagées par de telles règles, allaient se faire plus nombreux les jardins et bosquets. Un autre texte, datant de 1906, condamnait l'installation de fabriques ou de tout autre bâti à vocation industrielle au sein du lotissement. Il fallut attendre 1937 avant qu'une loi municipale ne considère l'avenue comme « zone strictement résidentielle ».<sup>166</sup> De telles spécifications furent adaptées à de nombreux autres lotissements, à commencer par Higienópolis en 1898. Cette pratique, appelant à l'instauration de distances minimales entre le bâti et les limites du lot, n'était pas uniquement motivée par des raisons esthétiques et paysagères. Ces normes interdisaient *de facto* la subdivision des parcelles et rendaient peu probable une destinée autre que résidentielle pour ces ensembles. Effectivement, le dispositif confisquait au propriétaire une certaine liberté d'action sur le pourtour du terrain. Mais le bien-fonds conservait sa valeur. (Rolnik, 2007 : 111) Souvent même il en gagnait, car le futur du voisinage était sous contrôle. S'éloignait le risque d'une augmentation de la densité. Et la possibilité que de petites bourses accèdent au logement dans un espace réglementé de la sorte devenait quasiment nulle. Était alors défendue, par la structure publique, la nature sociale du lotissement et son exclusivité. Les riverains ne disposaient pas encore de la capacité à légiférer sur leurs terres sans passer par l'échelon municipal, mais ils percevaient déjà l'intérêt à agir communément. Pour exemple, un garde avait été embauché afin d'assurer la sécurité de l'*Avenida Paulista*. (Toledo, 1987 : 12)

À Rio de Janeiro, la situation était fort similaire. Tout pareillement, la sphère publique agissait fréquemment au service des intérêts privés. Un pan entier de l'économie carioca dépendait de cette relation entre d'un côté les autorités municipales, voire impériales sur certaines des décisions prises avant l'instauration de la Première République, et de l'autre les investisseurs. Les agents les plus modestes du marché immobilier concentraient leurs efforts sur de petits développements, des *cortiços*, des logements ciblant une clientèle pauvre et n'ayant les moyens que pour de la location. Les capitaux plus conséquents, généralement

---

<sup>166</sup> En 1952, quinze années après la législation ayant fait de l'*Avenida Paulista* une « zone strictement résidentielle », fut autorisé l'établissement de « bâtiments institutionnels et de services ». Puis, furent admis les commerces, en 1962. Très rapidement, le lotissement perdit le caractère résidentiel qui avait initialement fait son succès. (Dinis & Righi, 2008)

d'origine caféière, étaient préférentiellement réinvestis « dans la grande production immobilière (principalement dans l'ouverture de lotissements), dans les services urbains (spécialement dans les services de tramway), et dans le secteur des travaux publics. Ainsi, dès 1890, des 114 entreprises cotées en bourses, cinq concernaient la construction civile, huit étaient concessionnaires de services publics et 22 assuraient des services de transport, contre seulement dix industries de filature et de tissage »<sup>167</sup> (Marques, 1995 : 61, mentionnant Ribeiro, 1985 : 15) Le déséquilibre mis en exergue n'est pas anodin. En plus de refléter l'une des préoccupations majeures de la période, à savoir le développement et l'aménagement urbains, il témoigne de la vigueur des opérateurs privés en le domaine. Pour ceux-ci, la ville était un filon attrayant, notamment en raison des prévisions de croissance et de la nécessité d'une modernisation. Que les sociétés en question puissent être motivées par une logique capitaliste, cherchant où faire du profit, n'a rien d'étonnant. Par contre, est discutable la posture adoptée par les pouvoirs publics. Les décideurs de la municipalité carioca ont souvent accompagné le mouvement avec complaisance, sans véritablement corriger les déséquilibres que pouvaient engendrer la multiplicité des actions entrepreneuriales. Dans les faits, il n'existait pas toujours de séparation nette entre les deux sphères, publique et privée. Les principaux responsables municipaux fréquentaient les mêmes cercles que ces investisseurs, actionnaires ou industriels, lorsqu'ils ne l'étaient pas en personne. L'un des hauts-lieux de cette sociabilité était le Club du Génie (*Clube de Engenharia*), explique E.C. Marques (1995 : 61-62). S'y réunissaient les plus influents acteurs de l'urbain afin de discuter les projets futurs. Et la présence simultanée de personnalités influentes des deux secteurs, privé et public, garantissait un minimum de cohérence dans les politiques locales. Dans ce cadre, il a par exemple été débattu des modalités que la réforme urbaine, ensuite menée par Pereira Passos entre 1903 et 1906, aurait à revêtir. Les membres du cénacle se sont accordés notamment sur le besoin d'une nouvelle loi d'expropriation, sans laquelle n'aurait pas été possible un travail de profondeur sur la ville. Le dynamisme des entrepreneurs et des sociétés impliqués dans l'immobilier, dans l'aménagement ou dans les services urbains ne fut pas sans conséquences spatiales. De même que sa consœur pauliste, l'agglomération carioca trahissait une sectorisation sociale. Et la géographie des réseaux ne manquait pas de rappeler cet état des faits. Les voies de tramway (Weid, 1994), souvent accompagnées de lignes électriques, ou

---

<sup>167</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *na grande produção imobiliária (principalmente na abertura de loteamentos), nos serviços urbanos (especialmente nos serviços de bonde), e no setor de obras públicas. Assim, já em 1890, das 114 empresas com ações em Bolsa, cinco pertenciam à construção civil, oito eram concessionárias de serviços públicos e 22 realizavam serviços de transporte, contra apenas dez indústrias de fiação e tecidos.* »

encore les canalisations hydriques (Novaes, 1930 : 24, cité par Villaça, 1998 : 179) desservait de préférence les aires résidentielles du littoral sud, à savoir Copacabana, Ipanema, ou encore Leme.

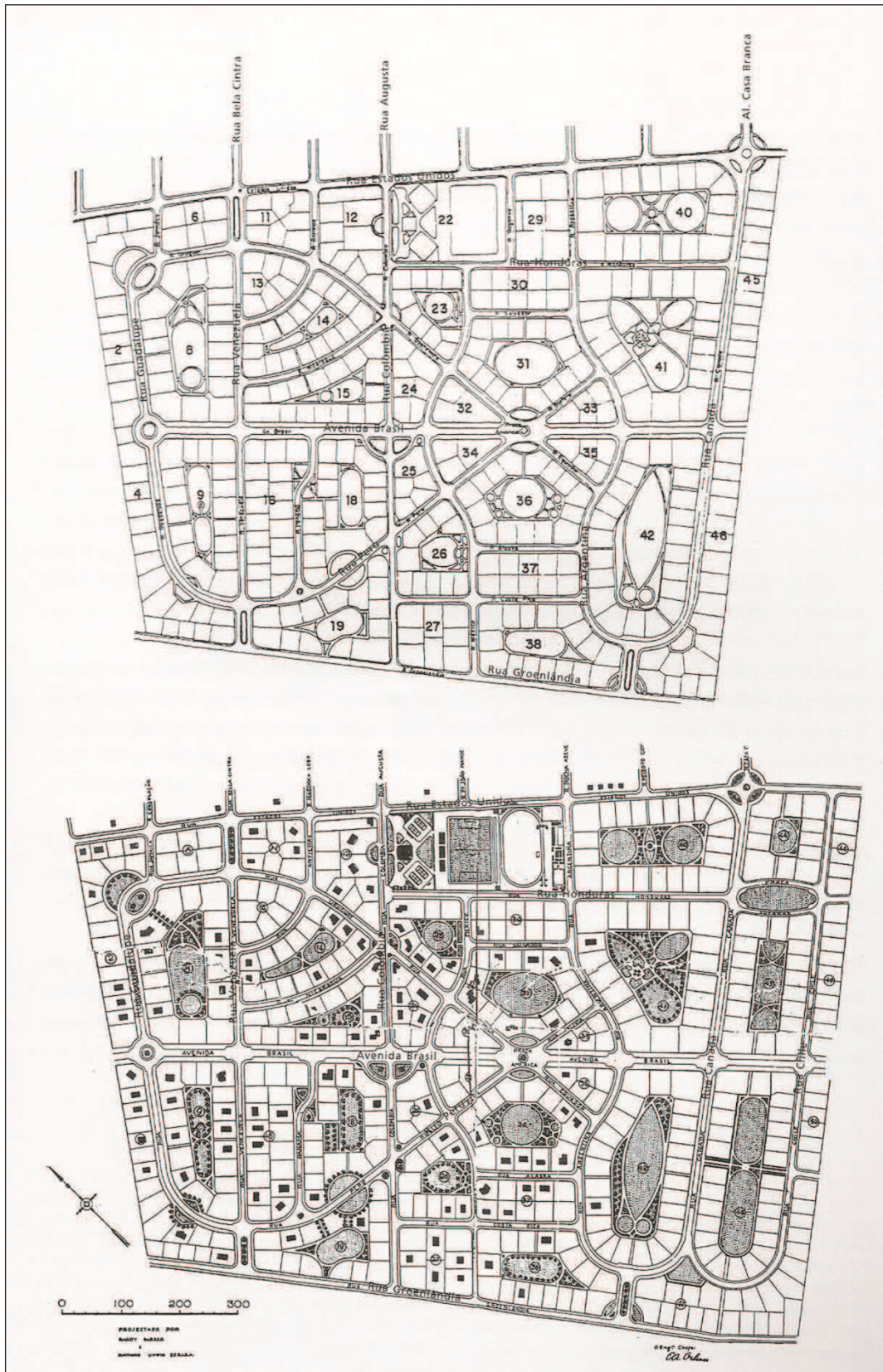
#### **2.3.4. Le « *jardim* » ou l'édén privatif**

Durant de longues décennies, les lotisseurs ayant fait le choix de satisfaire une clientèle fortunée bâtirent leur succès sur la vente de terrains pourvus en services urbains de qualité. En outre, avec l'amélioration des conditions de vie rendue possible par cette modernité, les acheteurs s'offraient un standing, un prestige qu'ils partageaient avec leurs voisins. Néanmoins, la réflexion aménagiste, l'élaboration du plan d'ensemble ou encore le travail sur les espaces restaient assez pauvres dans la majorité des projets, que ce soit pour l'ouverture de nouvelles rues ou le lancement d'un nouveau lotissement. Cet état des faits a changé à partir de 1911, avec la fondation depuis Londres d'une société qui prendrait le nom, suite à son installation en terres brésiliennes, de *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*, plus communément appelée *City Company*. (Andrade, 1998 ; Wolff, 2001 ; Ottoni, 2002 ; Pereira, 2002) Dans la foulée, et jusqu'en 1915, la société concrétisa l'achat de 1 200 hectares de foncier, localisées dans le sud-ouest de São Paulo, au-delà de l'*avenida Paulista*. Cette superficie représentait plus d'un tiers – 37 % – de la surface bâtie à São Paulo. (Bogus & Pasternak, 2004 ; Rolnik, 2007 : 134) L'acquisition avait été conseillée par Joseph-Antoine Bouvard, architecte français réputé et présent sur les lieux en 1911. Initialement, l'objectif de son excursion brésilienne était de venir constater la réalisation des aménagements paysagers qu'il lui avait été demandé de concevoir le long de la vallée Anhangabaú. Lors de ce passage, il flaira le potentiel de développement de la capitale pauliste, et soumit l'idée d'un investissement immobilier au banquier Edouard Fontaine de Laveleye, homme pour qui il assumait la fonction de conseiller. Peu après, la *City Company* vit le jour, les deux partenaires s'étant associés à d'illustres noms, brésiliens pour certains. Mais pas uniquement. Pour exemple, figurait en haute place, dans l'organigramme de la société, le banquier lord Balfour of Burleigh, gouverneur général de la *Bank of Scotland* mais également président de la *São Paulo Railway Company*. Composée de la sorte, l'entreprise immobilière naissante perpétuait

le processus engagé dès la seconde moitié du vingtième siècle, à savoir l'internationalisation du secteur. De plus en plus nombreux étaient les acteurs et capitaux étrangers dédiés à l'investissement urbain.

Le concept original que proposait la société pour ces futurs développements était également étranger, anglais en l'occurrence. Pour la première opération, furent approchés les architectes-urbanistes Barry Parker et Raymond Unwin. En 1903, ces professionnels avaient été contractés dans leurs pays pour dessiner le plan d'une cité-jardin pionnière, Letchworth. Cette production leur avait assuré une reconnaissance internationale. Sans doute, la sollicitation adressée par la *City Company* à ces deux personnalités fut l'initiative de Joseph-Antoine Bouvard et de Victor da Silva Freire, un ingénieur directeur des Travaux Publics de la Municipalité qui avait pu visiter les tentatives de cités-jardins existant en Angleterre. (Andrade, 1998) Le duo britannique accepta l'entreprise, et Barry Parker fit le voyage pour São Paulo, ville en laquelle il demeura de 1917 à 1919. Le premier lotissement voulu par la *City Company*, baptisé « *Jardim América* » reprenait beaucoup des traits qui avaient été esquissés pour la réalisation britannique. (Cf. Fig. 20)





**Fig. 20 : Plan du *Jardim América* tel qu'édité dans le livret de ventes publié en 1919 (haut), et dans une autre version mentionnant les constructions réalisées en 1923 (bas).**

Source : In Wolff (2001 : 131)



Etait appréciable l'effort accompli quant à la délinéation des espaces, au découpage des lots, à la constitution de petites places ou encore à la distribution de jardins communs, placés au centre des pâtés de maisons. En outre, cette forme d'urbanisme consacrait un tracé de voirie curviligne, s'adaptant aux courbes du terrain et donnant un caractère bucolique à l'ensemble. Pourtant, en raison de motifs essentiellement hygiénistes et rationalistes, la municipalité pauliste avait imposé dès 1886 la rectitude des rues et avenues à construire. Et ce, malgré le caractère accidenté de la topographie locale. De plus, la largeur de la chaussée posait problème, car les planificateurs envisageaient une voirie de huit mètres d'envergure. Ici encore, la proposition contrevenait à la législation, celle-ci prescrivant alors une dimension minimale de seize mètres. Barry Parker dut alors intercéder auprès de l'administration locale, et plus spécialement de la Direction des Travaux Publics, pour que les textes admettent d'autres géométries, des cotes plus permissives. (Wolff, 2001) Si le plan ne fut pas repris avec exactitude – les jardins internes ayant été par la suite abandonnés au profit d'autres lots résidentiels, desservis par des allées en cul-de-sac –, l'esprit original fut conservé lors de la mise en œuvre.

Les travaux de viabilisation du *Jardim América* furent entamés dès 1913. Très tôt également, les administrateurs de la *City Company* engagèrent des discussions avec les entreprises prestataires de services urbains, et notamment avec la *Light & Power* qui avait établi déjà ses réseaux de tramway et d'éclairage public dans la capitale pauliste. Les liens se faisaient étroits entre les deux sociétés, plusieurs des cadres de celle-ci étant simultanément membres du comité administratif de celle-là. L'association montrait de la pertinence puisque les lotissements cossus, développés par l'un des deux établissements, appelaient à l'intervention de l'autre pour la construction d'infrastructures, sans lesquels le succès immobilier aurait été compromis. Inversement, ces nouvelles implantations, colportant la ville au-delà de ses limites géographiques, supposait une extension des réseaux. Ce que réalisa la *Light & Power* en l'échange, notamment, d'une cession de terrains jouxtant le projet.<sup>168</sup> (Rolnik, 2007 : 134) Et la combinaison gagnante fut répétée en de nombreuses occasions par les deux mêmes firmes. Barry Parker put exercer son art à Alto da Lapa (1921) ou à Pacaembu (1925), avant que ne fussent inaugurés des lotissements à Alto de Pinheiros (1925) ou Butantã (1935). Et d'autres développeurs eurent vite fait de dupliquer la méthode miracle.

---

<sup>168</sup> Pour la *Light & Power*, ces terres venaient s'ajouter à d'autres possessions foncières, localisées dans le prolongement du *Jardim America*. Par conséquent, même si la ligne de tramway, construite sur une quinzaine de kilomètres à partir de 1915, ne garantissait pas en elle-même un retour sur investissement à court terme, la société pouvait compter sur la valorisation des sols avoisinant le projet.

Dans les années 1920, et même un peu après, se multiplièrent ces *jardins* dans la partie occidentale de l'agglomération, et plus souvent dans le quart sud-ouest. Ainsi que l'explique le géographe français P. Monbeig (1953b : 280-281), présent sur le territoire brésilien à partir de 1935 : « [L]e succès de la City a été considérable parce que, pour la première fois, on voyait des marchands de terrain tracer soigneusement les rues, organiser le réseau des égouts, celui des eaux, du gaz, de l'électricité, arboriser ses avenues et ses rues au tracé sinueux. En contrepartie, la City imposait à ses clients des obligations précises : limitation de la hauteur des maisons, aménagements de jardins, et ses prix étaient en général supérieurs à ceux des autres entreprises. Mais elle avait encore l'avantage souverain de posséder des titres de propriété indiscutables. Au Jardim América, la City a interdit rigoureusement l'ouverture de boutiques et d'ateliers : elle a prévu l'emplacement de postes d'essence à quelques grands croisements et localisé le commerce en bordure de son lotissement, créant ainsi un fort joli quartier de résidence. » Si la vente des lots s'est étalée sur un quart de siècle, la clientèle pauliste sut reconnaître la qualité de l'offre urbanistique proposée par la compagnie.

De surcroît, ainsi que l'expliquait P. Monbeig (1953b : 280-281) l'un des apports introduits par la City fut une certaine fermeté réglementaire, prévenant l'ensemble contre une dépréciation visible en d'autres développements et lotissements de l'agglomération. Désormais, les *Campos Elíseos* affichaient les marques d'une aire résidentielle dévalorisée, alors que cette extension avait abrité les familles argentées de la ville jusque dans les premières décennies du vingtième siècle. (Monbeig, 1953b : 290) Progressivement, les *cortiços* vinrent à intégrer cette aire résidentielle pour en changer la composition sociodémographique. (Rolnik, 2007 : 184) Et d'une manière plus générale, les *palacetes* majestueux ou même les *sobrados*, qui avaient assuré le prestige de quartiers tels que *Campos Elísios*, *Luz*, *Higienópolis* ou l'*Avenida Paulista*, devinrent difficiles à entretenir pour les élites qui les habitaient. Cela fut d'autant plus vrai dans les années 1930, puisque l'industrie caféière avait subi de plein fouet la Crise de 1929. Contrairement aux *jardins* qui proliféraient dans l'agglomération, de tels espaces ne disposaient pas de réglementations solides en termes de contrôle d'usages des sols et d'occupation des logements pour résister à de trop radicales perturbations. À long terme, la présence des ménages privilégiés en ces lieux était donc remise en question, explique P.C.G. Marins (1998, 186-187). L'auteur prend pour exemple Higienópolis et ses *palacetes*, que les familles des strates moyennes louèrent pièce par pièce à partir de la décennie 1930. À la même période, ce lotissement, autrefois réputé pour son grand confort, vit son concept originel transgressé par des altérations morphologiques. Se

multiplièrent effectivement les immeubles en lieu et place des anciens *palacetes*, le contexte étant alors à la verticalisation<sup>169</sup> du bâti. (Feldman, 2005 : 157) En outre, les établissements commerciaux ou de services vicièrent le caractère initialement résidentiel d’Higienópolis. Ces lotissements, qui très tôt ont promu une vie habitante intense, en partie détachée du restant de l’agglomération et de son dynamisme, ne disposaient apparemment pas des moyens satisfaisants pour garantir leur qualité des temps premiers. De ce point de vue, les projets de la *City Company* représentaient une évolution réelle.

Assurément, les contacts privilégiés qu’entretenaient les cadres de la *City* avec ceux de la municipalité pauliste rendirent plus aisées les modifications dans la réglementation publique. Celles-ci s’avéraient nécessaires afin de prémunir les ensembles résidentiels de classe supérieure contre des transformations préjudiciables à terme. « Antérieurement à la création de la zone du *Jardim América*, des restrictions inscrites dans les contrats de la *City* avaient été incorporées à la législation municipale, mais celles-là se limitaient à des détails relatifs au projet, comme, par exemple, la fermeture des lots au moyen de murets et clôtures végétales qu’entérinait l’Acte 1197 de 1918. En délimitant une zone couvrant le quartier et en spécifiant qu’elle serait occupée par des résidences isolées, l’Acte 127 inaugur[ait] la première d’une longue série de réglementations au travers desquelles le pouvoir public legitim[a] le patron des développements »<sup>170</sup> élaborés par la *City*. (Feldman, 2005 : 155) En 1941, les règlements promulgués par la société privée furent encore plus directement officialisés par décret municipal, la démarche garantissant ainsi aux espaces commercialisés un standing élevé dans le temps. Les spécifications imposaient des lots de grandes dimensions, une surface bâissable réduite en proportion, des rues curvilignes et une fonction strictement résidentielle, de telles normes urbanistiques contentant évidemment les exigences de clientèles plus fortunées. (Bogus & Pasternak : 2004) Que les pouvoirs publics se soient engagés avec tant d’ardeur pour défendre une cause aussi sectorielle peut sembler étonnant, d’autant plus que la vitalité

<sup>169</sup> P.C.G. Marins (1998 : 187-188) décrit les mécanismes de ce processus de verticalisation avec plus de détails : « À São Paulo, les immeubles d’appartements occupèrent beaucoup des quartiers qui étaient abandonnés par les élites, profitant des grands lots, de l’arborisation des rues ou du prestige, terni, des anciens quartiers élégants. » Traduction luso-française personnelle dont voici l’extrait original : « *Em São Paulo, os edifícios de apartamentos foram ocupando muitos dos bairros que eram abandonados pelas elites, aproveitando os grandes lotes, a arborização das ruas ou o prestígio, empanado, dos antigos bairros elegantes.* »

<sup>170</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l’extrait original : « *Anteriormente à criação da zona do Jardim América, restrições contidas em contratos da City já haviam sido incorporadas à legislação municipal, mas se restringiam a detalhes projetuais, como, por exemplo, o fechamento dos lotes com muretas e cercas vivas que resultou no Ato 1197 de 1918. Ao delimitar uma zona abrangendo o bairro e definir sua ocupação por residências isoladas, o Ato 127 inaugura a primeira de uma longa série de regulamentações pelas quais o poder público legitima o padrão dos empreendimentos [...]* »

du marché immobilier laissait apparaître des groupes et investisseurs éminemment puissants. Pourquoi vouloir doubler les accords contractuels d'ordre privé et censés codifier ces lotissements par des dispositions législatives de caractère public ? J.M. Nery Júnior (2005 : 184-185) apporte un premier éclairage à ce paradoxe. « Dans la décennie de 1930, les règles d'usage et d'occupation établies dans le contrat d'achat et de vente du Jardim América et du Jardim Europa<sup>171</sup> n'étaient déjà plus respectées, mais la Municipalité ne pouvait rien faire quant à la violation des contrats établis entre particuliers. Cela entraînait une demande politique chez les habitants, qui exigeaient de la municipalité une plus grande attention afin que soit résolu ce problème et, en même temps, c'était un motif de préoccupation chez les urbanistes qui demandaient un plan général pour la ville, afin de canaliser sa croissance, et d'un zonage général, tel qu'il en était fait dans de nombreuses villes d'Europe, et surtout au Etats-Unis. »<sup>172</sup> Ainsi, les autorités publiques venaient appuyer un droit privé trop incertain dans son application. Et vraisemblablement, les textes municipaux n'auraient pas été réactualisés avec la même fréquence sans le dynamisme insufflé par les lotisseurs et les développeurs. Ces derniers faisaient de la question réglementaire un argument commercial fort, ainsi qu'en attestent quelques-unes des campagnes publicitaires de la *City Company*.

Une première réclame, datant de 1930, visait à démontrer ce qu'il pourrait advenir d'un espace dénué de codification. (Cf. Fig. 21) L'illustration de cette propagande met en scène, coincée entre deux autres bâtiments, une élégante résidence. Sur sa droite figure une épicerie, alors qu'est censée ouvrir sous peu une scierie sur sa gauche. Au premier plan une rue, cheminée entre autres par un vendeur ambulant, renforçant cette impression de turbulence. Que de mouvements, d'activités et de bruits en ce contexte ! C'est en tout cas le péril que veut instiller le dessin. En réponse, ce conseil : « Avant de construire votre résidence, choisissez un terrain qui la protège contre des surprises désagréables telles que celle-ci. Soyez prévoyant !

---

<sup>171</sup> Cherchant à profiter du succès du *Jardim América*, fut lancé dès 1922 un nouveau lotissement, attenant au premier et baptisé « *Jardim Europa* ». Était ici visée une clientèle un peu plus modeste, à savoir les classes moyennes supérieures. Cependant, les ingrédients utilisés par le développeur ne différaient pas beaucoup. Les qualités mises en avant demeuraient la faible densité de l'ensemble, son caractère résidentiel ou encore l'intégration de nature. Aussi, l'espace était strictement codifié du point de vue urbanistique. (Ponciano, 2004 : 135-136)

<sup>172</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Na década de 1930, as regras de uso e ocupação estabelecidas em contrato de compra e venda do Jardim América e do Jardim Europa já estavam sendo desrespeitadas, mas a Prefeitura não podia fazer nada em relação ao descumprimento dos contratos estabelecidos entre particulares. Isso acarretava uma demanda política dos moradores, que exigiam uma maior atenção do município para resolução desse problema e, ao mesmo tempo, era motivo de preocupação dos urbanistas que demandavam um plano geral para a cidade, como forma de orientar o seu crescimento, e de um zoneamento geral, tal como era feito em muitas cidades da Europa e, principalmente, dos Estados Unidos.* »

Dans nos quartiers vous aurez la garantie d'une qualité de voisinage, et par conséquent, d'une valorisation assurée. »<sup>173</sup>

---

<sup>173</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Antes de construir a sua residencia, escolha um terreno que o proteja contra surpresas desagradaveis como esta. Seja previdente! Em nossos bairros V. S. terá a garantia de uma boa vizinhança e, portanto, de uma valorização segura.* »





Antes de construir a sua residência, escolha um terreno que o proteja contra surpresas desagradáveis como esta.

## SEJA PREVIDENTE!

Em nossos bairros V. S. terá a garantia de uma boa vizinhança e, portanto, de uma valorização segura.

JARDIM AMERICA  
PACAEMBÚ  
ALTO DA LAPA

ANHANGABAHÚ  
PERDIZES  
BELLA ALLIANÇA



RUA LIBERO BADARÓ, 50

Fig. 21 : Publicité de la *Companhia City* publiée dans la revue *Architectura e Construções* (début des années 1930).

Source : In Segawa (2004 : 114)



Le lotisseur se posait bel et bien en pourvoyeur d'une finesse résidentielle, et il s'affirmait surtout comme l'acteur capable de la garantir sur le long terme. En 1955, au travers d'une communication publiée dans la revue *Digesto Econômico* (repris par Feldman, 2005 : 154), la firme se contentait de transmettre, plus sobrement le message suivant : « Parcourez les quartiers modèles créés par la *City Company* et voyez combien sont salutaires les règlements que ses contrats établissent, assurant, à travers le temps, leurs caractéristiques de quartiers essentiellement résidentiels, vous garantissant les bienfaits de la salubrité et d'une qualité de voisinage. Venez connaître les nouveaux lotissements de la *City Company*, chaque fois plus parfaits, et ce sous tous aspects. »<sup>174</sup> La sécurisation du cadre de vie à la faveur de dispositions restrictives n'était donc pas un paramètre secondaire pour le développeur. Au contraire, elle gageait de sa crédibilité, de sa propension à maintenir en l'état un cadre habitant, que les clients intégraient justement pour le caractère distinctif, pour sa dissemblance avec la ville historique. Dans le contexte brésilien, et notamment pauliste, se multipliaient les cas d'environnements cossus qui avaient été rattrapés par cet urbain plus intense, par son agitation, ses disparités architecturales, sociales ou fonctionnelles. Il n'est donc pas étonnant qu'une quantité appréciable de ménages aient estimé salutaires ces accords signés entre les différents occupants et le lotisseur.

Les *jardins* paulistes donnaient à voir un paysage bien différent de ce qu'avait pu imaginer Ebenezer Howard (1902) en méditant le concept de cité-jardin. L'idéal qui jadis avait motivé ce penseur proche du mouvement socialiste anglais s'était clairement évanoui. Lorsque l'homme façonna ce projet urbanistique, son esprit était avant tout préoccupé par ces classes travailleuses, aux conditions de vie indignes. Pourtant, ce ne sont pas les réformateurs sociaux qui importèrent le modèle en terres brésiliennes, mais des investisseurs qui, pour rentabiliser leur affaire, ciblerent une clientèle aisée. (Lemos, 1985 : 94, cité par Tramontano, 1998 : 116) La distribution géographique de ces *jardins*, plus particulièrement concentrés dans le quart sud-ouest de São Paulo, allait d'ailleurs à l'encontre de ce qu'avait ambitionné Ebenezer Howard. Il prévoyait une répartition plus équilibrée des cités-jardins, celles-ci faisant toutes parties d'un réseau les interconnectant. Et chacune d'entre elles était censée satisfaire à un critère d'autosuffisance. Sur ce point encore, les versions paulistes dérogeaient à la référence

---

<sup>174</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Percorra os bairros-modelos creados pela Cia. City e veja quão salutareos são os regulamentos que os seus contratos estabelecem, assegurando, através dos tempos, as suas características de bairros essencialmente residenciais e aprazíveis pela garantia de salubridade e boa vizinhança. Procure conhecer os novos loteamentos da Companhia City, cada vez mais perfeitos, em todos os sentidos.* »

théorique. (Ottoni, 2002 : 71) D'ailleurs, avec ses 109 hectares de superficie, le *Jardim América* montrait des dimensions plutôt inférieures à celles des expériences britanniques initiales. À titre indicatif, Letchworth et Welwyn se sont respectivement étalées sur 1138 et 525 hectares. (Ottoni, 2002 : 70) Sans doute, le premier développement de la *City Company* est-il plus aisément comparable à celui de *Hampstead Garden Suburb*. Cette variante, développée à partir de 1907 sur un peu moins d'une centaine d'hectares<sup>175</sup> en périphérie londonienne, s'avéra moins complète qu'une réelle cité-jardin. (Toker & Toker, 2006 : 33) Cette réalisation, également planifiée par Raymond Unwin et Barry Parker, procédait davantage d'une logique de périurbanisation précoce que d'une réelle volonté d'appliquer les fondamentaux howardiens. Ayant eu systématiquement recours à la technique du cul-de-sac pour le dessin de voirie, (Southworth & Ben-Joseph, 1995 : 69) les deux architectes-urbanistes avaient composé l'environnement habitant par excellence. En revanche, les prétentions inscrites au cœur du projet de Letchworth étaient ici lointaines. Et le constat pourrait être identique si l'on s'en tient aux développements paulistes. C'est pourquoi les chercheurs brésiliens y emploient préférentiellement la tournure *bairro-jardim*, autrement dit « quartier-jardin », plutôt que la dénomination « cité-jardin ». Certes, après comparaison des deux concepts, une même prudence apparaît vis-à-vis de l'urbain densifié. En outre, furent repris divers éléments de la grammaire planificatrice. Les rues curvilignes contrastaient dans les deux cas avec l'aspect rectiligne des axes structurant les vastes agglomérations. Mais les lotissements paulistes exaltaient une privacité qu'Ebenezer Howard n'avait pas souhaité affirmer avec autant de consistance. Plus clairement, l'idée originale avait été détournée de ses intentions premières. En majorant l'intime, en survalorisant le caractère habitant de ces espaces, les créateurs de *jardins* stimulèrent un processus de ségrégation spatiale. (Marins, 1998 : 179-180) Alors que la cité-jardin de Letchworth admettait des aires commerciales et industrielles, l'exclusivité résidentielle des développements créés par la *City Company* était mise en exergue par la société lorsqu'elle en vantait les qualités. Tout au plus, le *Jardim América* vint à intégrer un club de tennis, en l'occurrence la *Sociedade Harmonia de Tênis* qui venait agrémenter de loisirs ce cadre habitant.

---

<sup>175</sup> Plus précisément, l'espace dédié aux propriétés résidentielles couvrait 243 acres, soit 98 hectares. En outre, 80 acres, soit 32 hectares, furent consacrés à la réalisation d'un espace ouvert.

### 2.3.5. *Le choix d'un zonage habitant*

Quand le zonage vint à intégrer, sous des formes plus complètes et formelles, la palette d'outils des techniciens de l'urbanisme, ce sont surtout les aires les mieux habitées qui bénéficièrent des traitements les plus attentifs. A São Paulo, cet emploi élitiste du dispositif était incontestable. Suite au décret en 1931 de l'Acte 127, celui-ci introduisant d'ailleurs ouvertement le terme de *zoning* dans la réglementation locale, fut pour la première fois délimité dans la ville un périmètre fonctionnel, au sein duquel les superficies seraient exclusivement destinées aux « habitations particulières-résidentielles. » Ainsi que le fait remarquer S. Feldman (2005 : 149), ce zonage se voyait circonscrit dans son application géographique à des quartiers tels que Pacaembú, Jardim América ou Higienópolis, à savoir les aires huppées de l'agglomération, localisées en son sud-ouest. Instigateur de ce zonage encore rudimentaire, le préfet de la ville, Anhaia Mello, avait une connaissance certaine de l'outil et de son usage aux Etats-Unis d'Amérique. La rhétorique employée, afin de vanter les bienfaits d'une telle réglementation pour São Paulo, rappelait aisément la doctrine en vigueur dans le pays d'inspiration. Le texte légal vantait son esprit dès l'introduction : « exercer le pouvoir de police municipal, empêcher le citoyen d'user de sa propriété d'une manière qui préjudicie ses voisins ; prédéfinir les caractéristiques des zones urbaines pour calculer les investissements nécessaires en infrastructures ; protéger le capital investi dans le secteur immobilier ; éviter que la spéculation dans le marché immobilier puisse causer des changements rapides et prématurés dans les caractéristiques des quartiers au détriment de la propriété privée et de l'esthétique »<sup>176</sup>, relève R. Rolnik (2007 : 173). Certes, les potentialités raciales qu'offrait le dispositif dans certaines municipalités nord-américaines avaient été clairement réfutées, mais le politicien pauliste en reprenait la logique essentiellement économique.

Jusque dans la décennie 1930, le cadre légal s'exposait ouvertement comme le moyen d'un contrôle social. S'y mêlait, sous invocation hygiéniste, la préoccupation morale à celle de la salubrité. L'Acte 127 de 1931, en plus de semer les germes d'une technicisation de

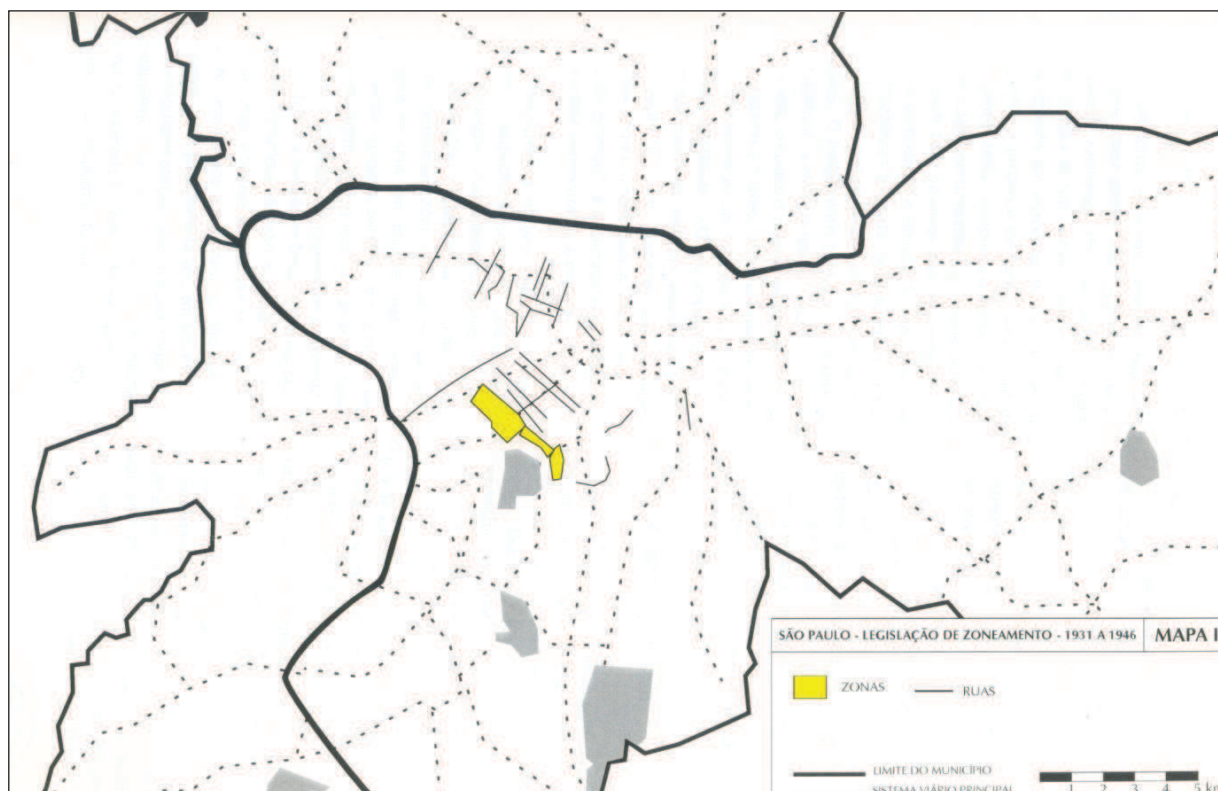
---

<sup>176</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *exercitar o poder de polícia municipal, impedir o cidadão de usar sua propriedade de uma forma que prejudicasse seus vizinhos; pré-definir as características das zonas urbanas para calcular os investimentos de infra-estrutura necessários; proteger o capital investido no setor imobiliário; evitar que a especulação no mercado imobiliário pudesse causar mudanças rápidas e prematuras nas características dos bairros em detrimento da propriedade privada e da estética* »

l'intervention sur la ville, rompait avec cette tradition plus autoritariste et moraliste de l'urbanisme brésilien. Considérations foncières et immobilières justifiaient désormais le recours à la réglementation. Il fallait éviter qu'un usage impropre du terrain ne puisse léser les propriétaires riverains, qu'il en fût de la qualité de vie ou de la valeur des biens-fonds. Le texte défendait également l'utilité d'une codification de l'espace pour les pouvoirs publics, ceux-ci pouvant alors investir dans des programmes avec la garantie d'une pertinence sur le temps long : « le développement régulier d'un système de voies de communication et de services d'utilité publique ne peut se mener que si seulement sont connues préalablement les nécessités et caractéristiques des divers services urbains. »<sup>177</sup> Cependant, cet argument, plus social en comparaison avec le dessein conservateur qu'est la préservation des valeurs environnementales et pécuniaires des propriétés, ne parvient à expliquer le ciblage géographique de la mesure. Uniquement les étendues citadines les plus favorisées purent bénéficier des apports dudit acte, fait remarquer S. Feldman (2005 : 150-153). (Cf. Fig. 22) Par conséquent, l'auteur analyse ce règlement datant de 1931 comme la déclinaison modernisée du paradigme urbanistique précédent, bien que ce règlement soit d'apparence fonctionnelle et légitimé en des termes économiques. L'ambition d'un contrôle social n'aurait pas été éclipsée, mais plutôt intégrée dorénavant à un discours faisant de la propriété privée une réalité sacrée, dont il fallait garantir l'inviolabilité en quelque sorte. Ainsi, le cadre légal devenait beaucoup plus subtil. Les anciennes références autoritaristes s'effaçaient. Pour autant, les pouvoirs publics ne se voyaient pas amputés de leur potentiel d'intervention sur l'espace. Seulement, la justification de l'action tiendrait davantage en des motifs économiques, en une idéologie de la sécurisation des valeurs immobilières ou foncières.

---

<sup>177</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *o desenvolvimento regular de um sistema de vias de comunicação e de serviços de utilidade pública só pode se processar se conhecidas previamente as necessidades e características dos diversos serviços urbanos.* »



**Fig. 22 : Zonage de São Paulo (1931)**

Le zonage ne couvre que quelques rues et superficies de la partie occidentale de la ville, à savoir les espaces habités par les populations les plus aisées et qui devaient être protégés d'éventuelles nuisances.

Source : In Feldmann (2005)

A une échelle plus nationale, F. Villaçá (1999a : 197-199) perçoit également cette nécessité de plus en plus vive à légitimer les initiatives urbanistiques de nature publique. Prenait fin l'heure des politiques d'aménagement (*melhoramentos*) et d'embellissement (*embelezamentos*) frontalement imposées à la population. Les acteurs publics ne pouvaient plus se le permettre, étant donné la relative perte de liberté d'action qu'avaient à déplorer leurs soutiens premiers, c'est-à-dire les strates les plus influentes des agglomérations de l'époque. Alors que 1906 marqua l'apogée de cette ère durant laquelle étaient ardemment remodelés les centres, les temps ultérieurs, jusqu'au cœur de la décennie 1930, révélèrent au contraire le déclin puis la disparition de ces entreprises qualifiées de civilisatrices. Ainsi, la technicisation du zonage et sa définition, en tant qu'outil ouvertement urbanistique, furent initiées à une période durant laquelle s'imposait une certaine discrétion dans l'action.

Progressivement retiré à l'influence du politique, le zonage allait plus exclusivement devenir, à partir des années 1940, l'objet d'une pratique professionnelle. Il serait désormais l'accessoire réservé à qui aurait pour métier le travail de l'espace. Cette technicisation de la réglementation en question coïncidait d'ailleurs souvent avec une multiplication des services et institutions chargées d'œuvrer sur l'urbain. Dans la capitale pauliste par exemple, le Département d'Urbanisme Municipal (*Departamento de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo*) fut fondé en 1947, l'organe étant censé assumer l'élaboration des nouvelles réglementations attachées à l'espace. (Nery Júnior, 2005 : 187) La même année, furent créés, au sein du Bureau des Travaux (*Secretaria de Obras*), un Département d'Architecture (*Departamento de Arquitetura*) et un Département des Travaux (*Departamento de Obras*). Les architectes gagnèrent alors en importance dans l'organigramme charpentant l'appareil institutionnel. (Feldman, 2005 : 280)

La technicisation évoquée, qui aurait pu en partie soustraire la conception du zonage aux responsables municipaux tantôt nommés tantôt élus, n'avait pas réellement dépolitisé l'outil. Son emploi restait orienté. Certes, il aurait apparemment été proposé en 1947 un zonage qui pour la première fois couvrait l'ensemble du territoire urbaine de São Paulo.<sup>178</sup> (Feldman, 2005 : 185) Et les dix années suivantes firent effectivement place à un processus technique de normation de l'espace. Furent principalement codifiées les dimensions des bâtis, à une époque de verticalisation et donc de densification, mais aussi les usages autorisés selon les aires de la ville. Cependant, ces mesures traitaient inégalement la géographie de la municipalité. Une étude réalisée en 1958 par la SAGMACS<sup>179</sup> révéla que la législation de zonage de 1957 ne fut limitée, dans son application, qu'aux « secteurs de la ville avec les meilleures conditions d'équipements basiques – éclairage public, électricité domestique, réseau d'égouts, collecteurs d'eaux de pluie, conduites et caniveaux, pavages et trottoirs. »<sup>180</sup> (Feldman, 2005 : 140) Il fallut attendre 1972 avant que ne soit adoptée une Loi Générale de

<sup>178</sup> Le doute prévaut car, lors de ses travaux, S. Feldman (2005) n'a pu retrouver trace du document. L'auteur dut alors s'en tenir aux écrits de Rogério Cezar de Andrade Filho, qui fut l'un des deux élaborateurs de ce zonage.

<sup>179</sup> SAGMACS : "*Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicadas Aos Complexos Sociais*", ou encore la "Société pour l'analyse graphique et mécanographique appliquée au complexe social". Bureau d'études créé en 1947 sous l'impulsion du Français Louis-Joseph Lebre, un père dominicain s'étant employé à appliquer les principes du mouvement Economie et Humanisme. D'essence catholique, l'association militait, en terres brésiliennes tout comme par le biais de ses antennes françaises, pour une économie humaine et une solution humaniste aux problèmes sociaux. Pour une étude approfondie de la question, est à lire notamment l'article de L. Valladares (2005).

<sup>180</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *setores da cidade com as melhores condições de equipamentos básicos – iluminação pública, eletricidade domiciliar, rede de esgotos, rede de água, coletores de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação e calçadas.* »



Zonage (*Lei Geral de Zoneamento*), en finissant, *de jure* et *de facto*, avec les interventions sporadiques ou du moins spatialement incomplètes. Durant plus de huit décennies, entre l'interdiction de construire de nouveaux *cortiços* dans le centre et cette nouvelle inscription en l'appareil légal de São Paulo, l'instrument en question avait largement été employé à l'avantage d'une minorité de citadins, et surtout en réponse à leurs préoccupations habitantes. Ainsi, le zonage s'apparentait, dans l'esprit, aux réglementations entérinées par certaines des municipalités états-uniennes en fin de dix-neuvième et début de vingtième siècles ; s'y devine la même exaltation de l'habiter.

R. Rolnik (2007 : 174) analyse la priorisation de cette échelle habitante par les élites paulistes comme la solution à une recherche de cadre protecteur, dans une période de croissance urbaine soutenue et propice à d'incertaines évolutions sociétales. L'environnement résidentiel aurait notamment constitué un bastion contre les dynamiques populistes ou démocratiques qui agitèrent le Brésil des années 30 et suivantes. La tendance à cette survalorisation de l'habiter doit aussi s'expliquer par l'influence théorique, en particulier nord-américaine. Par exemple, Anhaia Mello et Prestes Maia, tous deux ingénieurs et préfets ayant longtemps inspiré les décisions urbanistiques de la municipalité, se sont montrés extrêmement séduits par le concept développé à Radburn, cette ville nouvelle dédiée à la résidence, et dont les parties communes étaient administrées par une association de régime privé. Ils furent également d'actifs promoteurs de l'unité de voisinage (*unit neighbourhood*), théorisée dans les années 1920 par Clarence Perry comme l'entité résidentielle distinctive du reste de l'urbain et structurée autour d'un espace semi-public. Anhaia Mello, dans son article intitulé « *Urbanismo em escala humana* » (Urbanisme à échelle humaine), la conçoit comme la « structure physique et comme “environnement de vie favorable au progrès social, à l'intérieur duquel les hommes se connaissent, cultivent l'amitié et la solidarité”. Dans la perspective de la planification régionale, la croissance de la ville par unité de taille limitée est, selon l'auteur, l'alternative aux métropoles qui croissent par centralisation : en plus de garantir l'intégrité de la communauté, elle contrôle l'accroissement des valeurs de la terre et la spéculation immobilière. »<sup>181</sup> (Feldman, 2005 : 127, citant Anhaia Mello, 1947 : 41)

---

<sup>181</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *como estrutura física e como “ambiente de vida favorável ao progresso social, dentro do qual os homens se conheçam, cultivem a amizade e a solidariedade”*. Na perspectiva do planejamento regional, o crescimento da cidade por unidades de tamanho limitado é, segundo o autor, a alternativa às metrópoles que crescem por centralização: além de garantir a integridade da comunidade, controla o crescimento dos valores da terra e a especulação imobiliária. »

## ***2.4. Le maintien d'une distance en période de croissance***

Entre 1940 et 1980, São Paulo allait connaître une intense phase de croissance, que ce soit sur le plan économique, démographique ou urbain. Evidemment, une telle vitalité flatterait les orgueils paulistes. Mais elle allait également rapidement instiguer le doute en certains esprits. C'est une situation explosive qui allait advenir. Car si les migrants affluaient en masse depuis les différentes régions du pays avec l'espoir de profiter de cette croissance économique, et que les décideurs et acteurs économiques paulistes y trouvaient un bénéfice, ceux-là ne seraient jamais pleinement considérés comme des résidents de la ville. Ces nouvelles populations allaient souffrir d'une forme de déni d'urbanité et de citoyenneté. Les pouvoirs publics paulistes, ainsi que leurs services techniques, ne consacraient que très peu de moyens et d'attention aux espaces habitées par ces populations. Cette négation entraînerait une situation dramatique dès que la croissance économique s'effilocheait.

### ***2.4.1. La ville qui ne s'arrête plus***

Suite à la Seconde guerre mondiale, les politiques nationales s'inscrivirent dans une logique développementiste particulièrement exacerbée. Le processus avait déjà été initié avec la prise du pouvoir par Getúlio Vargas en 1930 et l'instauration à partir de 1937 de son autoritaire Etat Nouveau (*Estado Novo*). L'une des idées majeures d'alors était de substituer les importations de produits industriels par une production nationale. Cette entreprise développementiste allait être menée de plus belle sous la présidence de Juscelino Kubitschek, élu en 1956 avec pour slogan de campagne « cinquante ans de progrès en cinq ans de gouvernement. » Il y eut néanmoins un changement d'orientation par rapport à la politique menée auparavant, avec l'introduction de capitaux internationaux venant compléter ou

suppléer les investissements étatiques. (Singer, 1984 : 226) Ce fut également sous la présidence Kubitschek que fut décidée la création de Brasília, une capitale ultra-moderniste et localisée au centre du pays afin de dynamiser les terres intérieures. Enfin, cette volonté de dynamisation industrielle et économique fut entretenue sous la dictature des militaires, qui gagnèrent le pouvoir en 1964 après un putsch. Ainsi, sur une période allant de 1940 à 1980, le produit intérieur brut brésilien crût avec des taux supérieurs en moyenne à 7 % par an. (Maricato, 2000a : 23)

Un tel processus économique, basé essentiellement sur le développement d'une activité industrielle, s'accompagna d'une forte augmentation de la démographie au sein des agglomérations, et ce notamment après la Seconde guerre mondiale. Alors que le pays abritait 18,8 millions d'habitants dans ses villes en 1940, il en recensait environ 80 millions en 1980 et plus de 125 millions en 2000. Ainsi la population urbaine qui représentait 26,3 % de la démographie brésilienne totale en 1940 comptait pour environ 50 % en 1980 et 81,2 % en 2000. (Caldeira, 2000 : 42 & Maricato, 2000a : 21) Il faut néanmoins interpréter ces chiffres avec précautions puisque les méthodes de calcul tendent à surestimer la quantité des populations urbaines si l'on compare à la plupart des autres pays. (Veiga, 2002) Pour autant, cela donne une large idée de la croissance démographique particulièrement forte expérimentée par les villes brésiliennes durant cette période. Aujourd'hui, presque deux cinquièmes de la population nationale résident dans une agglomération d'au moins un million d'habitants. (Martine & McGranahan, 2010 : 11)

Si les tendances décrites valent pour l'ensemble du pays, São Paulo fut sans conteste l'agglomération brésilienne la plus marquée par cette ambition étatique de développement économique ainsi que par l'urbanisation croissante de la société. Alors que l'Etat de São Paulo comptait pour 16 % dans la production industrielle du pays en 1907, le chiffre passa à 32 % en 1919, à 49 % en 1950, puis à 55 % en 1960. (Brant et alii, 1989 : 19) Parallèlement, entre 1940 et 1970, la région métropolitaine pauliste connut des taux de croissance démographique annuels d'environ 5,5 % par an, cette hausse s'expliquant pour moitié par la venue de populations en provenance essentiellement des régions rurales brésiliennes. Ce phénomène migratoire fit gagner plus d'un million d'habitants à l'agglomération au cours de la décennie 1950 et deux millions dans la décennie 1960. (Perillo, 1993 : 2, cité par Caldeira, 2000 : 41)

La cité pauliste disposait à cette époque d'un pouvoir d'attraction, d'une image de modernité qui resplendissait sur l'ensemble du pays, et en partie les régions les plus pauvres. Comme le clamait une devise des années 1950 : « São Paulo ne peut pas s'arrêter ! » (*São Paulo não pode parar!*) Cette croissance violente et incontrôlée suscita rapidement des inquiétudes. Alors qu'il avait quitté son costume de préfet de la cité pauliste depuis une vingtaine d'années, Anhaia Mello put déclarer en 1952, dans le cadre d'une conférence : « [...] il sera nécessaire de substituer d'une manière ou d'une autre la *volonté d'accélération* par la *volonté de freinage*, la mentalité paléo-technique par la néo-technique. L'excellence des villes ne se mesure pas au nombre d'habitants mais à la qualité de vie de l'ensemble de ses habitants. Il est nécessaire de limiter la croissance de la ville en extension et en hauteur, en réduisant drastiquement les gabarits permis par les codes... »<sup>182</sup> (cité par Rolnik, 2007 : 197) Ainsi, certains esprits se souciaient déjà de cette logique de croissance effrénée, préoccupée en particulier par la qualité de vie urbaine dans les années à venir.

Aussi longtemps que la croissance économique permit d'absorber, avec des difficultés néanmoins, ces immenses flux de migrants, la situation demeurait encore tenable. Le modèle fonctionnait tant bien que mal, avec l'émergence d'une petite classe moyenne urbaine malgré les larges contingents de dépourvus. Mais, avec les premiers signes de ralentissement économique au cours de la décennie 1970, les conditions se détériorèrent rapidement dans ce contexte urbain sous pression. La situation empira lors des vingt années suivantes, souvent qualifiées de « décennies perdues », et au cours desquelles les pouvoirs publics locaux eurent bien des difficultés à faire face aux enjeux. (Maricato, 2000a : 23) Le régime dictatorial des militaires fut pris dans les mêmes tourments économiques. A partir de 1974, la croissance diminua rapidement, le déficit public augmenta d'autant et la dette extérieure s'accrût. Quelques temps après, que ce fût sous l'autorité d'Ernesto Geisel ou ensuite de João Figueiredo, les militaires au pouvoir eurent à céder progressivement de plus en plus face aux exigences démocratiques. (Kinzo, 2001 : 5) La lente décadence dura jusqu'en 1985, date à partir de laquelle purent revoter les citoyens brésiliens. Pour les élections de 1989, le suffrage universel direct fut réintroduit, avec notamment pour la première fois le droit de vote pour les analphabètes.

---

<sup>182</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *será preciso substituir de qualquer forma a vontade d'accélération pela vontade de freinage, a mentalidade paleotécnica pela neotécnica. A excelência das cidades não se mede pelo número de habitantes mas pelo standard de vida em totalidade desses habitantes. É preciso limitar o crescimento da cidade em extensão e em altura, reduzindo drasticamente os gabaritos que os códigos permitem...* »

### ***2.4.2. Le subúrbio ou l'oubli d'une croissance***

La ville brésilienne de tradition coloniale avait jusqu'à la fin du dix-neuvième siècle conservé une certaine cohésion, souvent au-delà des disparités sociales et des différences de couleurs de peau. A partir de cette période, notamment en raison d'une action publique hygiéniste radicale mais aussi de loyers devenus excessivement chers pour beaucoup d'urbains modestes, se développa dans les diverses agglomérations du pays un schéma opposant deux grandes régions, l'une plus aisée et l'autre plus modeste. A São Paulo, cette réorganisation de l'urbain se fit dans une opposition relativement nette entre un centre plus riche et une périphérie plus pauvre. Cette constitution du *subúrbio*, le terme étant presque exclusivement utilisé par la population brésilienne pour désigner ces banlieues résidentielles précaires, allait s'amplifier jusque dans les années 1960. (Villaça, 1998 : 125-126) L'un des facteurs ayant joué dans cette périphérisation des résidents les plus pauvres fut notamment l'application d'un gel des loyers, inscrit à la demande du président Getúlio Vargas dans une législation de 1942, la *Lei do Inquilinato*. Si l'intention ayant motivé la mesure reste encore floue, le résultat fut explicite. L'offre immobilière proposée à la location se raréfia, notamment à São Paulo, alors que ce mode d'accès au logement avait été très fréquent jusqu'alors, y compris parmi les classes moyennes. Les populations modestes furent d'autant plus nombreuses, alors que le phénomène préexistait déjà, à quitter les centres pour la périphérie et y trouver généralement une propriété au sein de lotissements, fréquemment irréguliers. (Bonduki, 1999 : 13, 83 ; Feldman, 2005 : 18)

C'est au cours de cette même décennie 1940 que la maison auto-construite se diffusa en de larges proportions dans les banlieues modestes de la cité pauliste. (Bonduki, 1983) A partir de 1950, la croissance économique et industrielle de São Paulo et les migrations induites amplifièrent encore le phénomène, souvent dans des conditions de vie peu dignes puisque les infrastructures et services urbains ne desservaient que très rarement ces aires d'habitat périphériques et illégales la plupart du temps. (Véras, 2000 : 29) L'un des éléments les plus importants, même si tous ne bénéficiaient pas de cette chance, était la proximité d'une gare ferroviaire périurbaine pour rejoindre plus aisément le lieu de travail. A Rio de Janeiro, bien qu'il y eut quelques prodromes au tournant du vingtième siècle, ce développement massif du logement précaire en périphérie fut plus tardif, intervenant essentiellement à partir de la

décennie 1970. (Taschner, 1997 : 26 ; Villaça, 1998 : 230-235) En revanche, à cette période, 10 % de la population carioca vivaient au sein de favelas, situées bien plus proches des centres urbains, quand seulement 1 % des résidents paulistes y demeuraient. (Bogus & Pasternak, 2004) C'est justement à compter de cette même décennie 1970 que les favelas se développèrent plus largement à São Paulo. La proportion des résidents à y vivre passa à près de 4 % en 1980, puis à près de 7,5 % en 1991. (Bogus & Pasternak, 2004) Encore plus que jadis, à partir de la décennie 1970, les agglomérations brésiliennes peinèrent à absorber et à offrir des conditions acceptables aux flux de migrants et aux populations les plus précaires.

L'une des problématiques majeures de cette nouvelle ceinture suburbaine fut son absence de planification. Les lotissements, établis ou non dans la règle, s'additionnaient les uns à côté des autres, généralement le long des voies ferroviaires ou des axes automobiles, mais sans réelles connexions entre eux. En outre, cette périphérie a été largement oubliée par les autorités, et notamment par les services d'urbanisme. Pour E. Maricato (2000b : 140-142), cette partie de l'agglomération peut être considérée comme de la non-ville (*não cidade*), dans le sens où elle fut totalement omise par les pouvoirs publics et par la planification. Il s'agirait même pour cette urbaniste, d'une stratégie des élites que d'avoir laissé ces espaces se développer de la sorte, souvent dans l'irrégularité ou l'illégalité, tout en préservant la modernité d'aires géographiques leur étant plus précieuses. F. Villaça (1999b) se fait tout aussi virulent. Bien que le concept de plan directeur existe depuis longtemps dans les municipalités brésiliennes, peu d'entre elles se seraient concrètement attachées à en faire des documents qui puissent guider l'action urbanistique. Ce n'est qu'à partir de la décennie 1990 que les municipalités montrèrent plus d'ambition dans l'applicabilité réelle de leurs plans et qu'alors une réelle réflexion sur la périphérie put commencer à poindre.

### ***2.4.3. Déni de planification et sélectivité du zonage***

F. Villaça (1999a, 1999b) est probablement l'auteur qui est allé le plus loin dans l'analyse de la planification urbaine menée par les municipalités brésiliennes au cours du vingtième siècle. Il est également le plus critique, déplorant notamment que les plans élaborés pour les



différentes agglomérations, en l'occurrence São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre ou encore Recife, n'aient été appliqués le plus souvent que de manière superficielle, quand ceux-là ne furent tout simplement pas éclipsés de la réflexion lors des prises de décision ultérieures. L'auteur n'hésite pas à qualifier de « plans-discours » les documents créés entre 1930 et 1965. Il les fustige notamment pour leur caractère inapplicable, ou leur imprécision patente. Les choses n'allaient d'ailleurs pas s'arranger dans les décennies suivantes. Pour exemple, le Plan Directeur de Développement Intégré (*Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado*) adopté par la municipalité de São Paulo en 1971, sous dictature militaire, ne comportait qu'une unique carte et péchait par le manque de diagnostics techniques. S'additionnaient les objectifs d'ordre général, ceux-ci n'engageant l'administration publique que de manière très indirecte, sans mention aucune de projets détaillés. Fort de ce constat, F. Villaça (1999a : 191) invite à concevoir ces plans comme des « façades idéologiques ne légitimant pas l'action concrète [...], mais, au contraire, cherchant à l'occulter. »<sup>183</sup> Il ne s'agissait plus réellement d'outils urbanistiques, puisque vidés de leurs contenus. Ces documents n'auraient eu pour fonction effective que celle de trompe-l'œil.

Les différents historiens de la réglementation et de la planification urbaines ne vont pas aussi loin dans la réprobation, mais ils sont plusieurs à relever, à l'étude du cas pauliste, le manque de coordination critique entre politiques de planification et politiques de zonage. Celles-ci avaient été clairement privilégiées à la défaveur de celles-là, rendant difficile, voire impossible, une logique d'emploi commune. Après étude des zonages municipaux appliqués en terres états-uniennes, F. Mancuso (1978 : 178) put établir que le zonage s'y élaborait non seulement sans analogie avec la planification (« *zoning without planning* »), mais bien souvent contre celui-ci (« *zoning against planning* »). Reprenant cette analyse et remémorant l'influence qu'eut ce modèle nord-américain sur l'urbanisme pauliste, S. Feldman (2005 : 114 & 178-179) laisse entendre que le zonage brésilien s'apparentait généralement plus à une loi anti-nuisances qu'à un réel instrument d'organisation de l'espace. Et, si dans le discours des pouvoirs publics ce mode d'intervention sur l'urbain restait attaché à une logique de planification plus englobante, les deux outils montrèrent une histoire largement différenciée. (Villaça, 1999a : 178) Le premier, plus ancien, octroyait davantage protection à des voisinages privilégiés quand le second, bien que censé ordonner l'ensemble de la ville, abandonnait la majorité de la population à son propre destin. La sphère publique était bien le

---

<sup>183</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *uma fachada ideológica, não legitimando ação concreta [...], mas, ao contrário, procurando ocultá-la* »

vecteur d'une entreprise de ségrégation socio-spatiale. L'exercice du zonage en atteste. (Néry Junior, 2005) Et d'une manière plus générale, l'outillage et les efforts menés se révélaient bien trop déséquilibrés pour que soit contentée la plus large proportion de citoyens.

Alors qu'un coup d'État avait mis fin en 1930 à la Première République qui était largement favorable à une oligarchie caféière, et alors que le régime suivant, emmené par Getúlio Vargas, semblait suivre une ligne de conduite plus populaire, malgré tout cela la loi et la technique, même si elles évoluaient toutes deux vers des configurations tout autres car plus formelles et plus abouties, continuaient-elles à privilégier l'élite et ses espaces de prédilection. D'où le propos de R. Rolnik (2007 : 174), interprétant l'évolution réglementaire que connut São Paulo entre 1930 et 1960, jusqu'à la prise de pouvoir par la junte militaire : « *tudou mudou para que nada mudasse.* » Autrement dit, « tout changea pour que rien ne changeât. » Le zonage était alors l'outil par excellence de sécurisation des intérêts habitants de l'élite et d'une partie des strates moyennes. Par la suite, l'exclusivisme des aires résidentielles les plus aisées fut renforcé au travers de dispositifs de préservation du patrimoine historique, ceux-là venant en particulier protéger les *jardins* proposés par la *City* à sa clientèle fortunée au cours de la première moitié du vingtième siècle. (Rolnik, 2007 : 188-189) La mesure venait appuyer le zonage existant, celui-ci étant menacé en particulier par les ambitions croissantes à la verticalisation du bâti chez une partie des acteurs de la production immobilière.

Au cours de la période, la réglementation urbaine fut donc orientée de sorte à ce que les situations héritées de la fin du dix-neuvième et du début de vingtième siècles demeurent, et ce dans une certaine discrétion. Les plans directeurs furent présentés avec une certaine emphase par les autorités, qui exposèrent ouvertement leurs efforts pour régler les problèmes du plus grand nombre alors que les zonages, décidés avant tout dans les intérêts des résidents les plus aisés, ne reçurent pas autant de publicité. Pourtant, seuls ces derniers montraient une réelle opérabilité. (Villaça, 2005a) Il est à donc à noter que cette sécurisation d'une condition privilégiée s'est jouée à travers une priorisation publique de l'échelon résidentiel, bien que celle-ci ne fût pas assumée ouvertement. Et cette primauté habitante fut supportée par la municipalité au détriment d'une vision d'ensemble sur l'urbain. Sans doute cette orientation explique-t-elle en grande partie les retards pris par les pouvoirs publics brésiliens en matière de planification, un mal qui aurait perduré jusqu'en ce début de vingt-et-unième siècle. (Villaça, 2005b)

#### 2.4.4. Centres mouvants et fin de la ville duelle

Dans un contexte d'importante croissance démographique, les centres des villes brésiliennes virent leur composition sociologique progressivement évoluer. A partir des années 1960, ils s'évidèrent progressivement de leurs élites. A Rio de Janeiro, le processus avait d'ailleurs été plus précoce, la clientèle aisée s'étant déjà réorientée vers des zones résidentielles et des commerces situés du côté de Copacabana. (Villaça, 1998 : 34-35, 276-277) A São Paulo, les élites usèrent d'un tour de passe-passe terminologique pour conserver aussi longtemps que possible la prérogative du centre.

Progressivement, les commerces, services et activités professionnelles cherchant à satisfaire les désirs consuméristes d'une clientèle fortunée s'installèrent au contact des aires résidentielles paulistes les plus prospères, celles-ci occupant le sud-ouest de l'agglomération. A l'opposé, depuis quelques décennies, s'était à l'inverse développée de l'autre côté du centre une territorialité destinée à une clientèle plus modeste, notamment autour du *Brás*, un quartier investi par les immigrants italiens au début du vingtième siècle. A la fin des années 1950, il existait ainsi une nette segmentation sociale dans le cœur de la ville, de part et d'autre de la vallée *Anhangabaú*. Cet obstacle topographique, qui avait été repris opportunément afin d'y faire passer une artère de circulation, vint à faire frontière entre le « vieux centre » (*centro-velho*) et cette extension plus aisée qualifiée de « nouveau centre » (*centro-novo*). Le même procédé fut réitéré dans la décennie 1960 avec un nouveau glissement des élites, un peu plus loin encore dans la direction sud-ouest, et la création d'un « centre étendu » (*centro expandido*) au niveau de l'*Avenida Paulista*. Autrement dit, le nouveau centre déclaré de l'élite et d'une partie des strates moyennes se situait au niveau des lotissements cossus qui avaient été développés dans la périphérie sud-ouest de l'agglomération pauliste au tournant du vingtième siècle. (Villaça, 1998 : 264-266) Evidemment, la nature exclusivement résidentielle des premiers temps n'existait plus, puisque des bureaux, les sièges de grandes sociétés, des commerces de haut standing ou encore des *shopping centers* s'installèrent dans le secteur. (Dinis & Righi, 2008) En revanche, le « nouveau centre », qui avait été dissocié du cœur historique de la ville une décennie auparavant, vint à réintégrer celui-ci. A son tour précarisé d'un point de vue social, l'espace en question devint de moins en moins isolable de celui duquel il avait été détaché.

Le centre nouvellement promu par les élites, et qui d'ailleurs fut à certains moments présenté comme le cœur de São Paulo par des pouvoirs publics qui cherchaient ainsi à rehausser le prestige de l'agglomération, ne présentait néanmoins pas la même diversité de fonctions, de commerces et de services que le triangle historique autour duquel s'était développée la ville. D'ailleurs, plus d'emplois continuaient à se concentrer dans le centre originel. Il est d'ailleurs étonnant de voir la propension avec laquelle les élites brésiliennes considérèrent leurs nouveaux lieux de prédilection excentrés, et souvent très diffus, comme ce qu'il fallait qualifier de ville, ou de centre, et inversement à regarder les aires d'habitat plus précaires en tant que périphérie (*periferia*) et suburbain (*subúrbio*), ou plus étymologiquement dit, de la sous-ville. (Villça, 1998 : 326) Il y avait sans doute dans cette reconceptualisation de l'espace un moyen d'appuyer la distanciation géographique qui avait été entamée vis-à-vis du foyer urbain historique. En outre, ce statut de centre attribué à l'*Avenida Paulista* et à ses alentours permit probablement de légitimer davantage la réorientation des budgets municipaux vers cette partie qui était déjà la plus riche de l'agglomération. Après étude des budgets de la ville de São Paulo de 1993 à 1994, sous la municipalité Paulo Maluf, R. Rolnik (2007 : 187, 209) put établir que 85 % des investissements réalisés sur la période bénéficièrent à ce territoire.

Bien que l'exemple pauliste soit assez exceptionnel, cette création de nouvelles centralités urbaines délocalisées et destinées aux strates aisées et moyennes devint assez fréquente dans les agglomérations brésiliennes à partir des décennies 1960 et 1970. En outre, le phénomène s'accompagnait pour ces ménages d'une installation périphérique parfois plus lointaine, permise par la diffusion plus large de l'automobile et l'apparition d'axes autoroutiers largement financés par des investissements publics. (Villça, 1998 : 319) Néanmoins, cet accès plus large à la mobilité ne constituait pas la seule raison à cette délocalisation plus excentrée. Il existait chez les résidents les plus aisés, ou sinon chez ceux des strates moyennes, une désaffection pour les centres historiques, devenus de plus en plus hétérogènes d'un point de vue social. A partir de la décennie 1980, l'agglomération pauliste cessait d'opposer dans son organisation spatiale un centre plus aisé et une périphérie modeste. (Véras, 2000 : 29 ; Caldeira, 2000 : 213) La tendance était désormais à un urbanisme de points, (Villça, 1998 : 185) fait d'insularités et de spatialités en archipel.

## ***2.5. Le mur habitant ou faire la ville sans la ville***

A partir de la décennie 1980, le Brésil connut deux changements majeurs, qui tous deux marqueraient la vie urbaine. Sur le plan social et politique, le pays connut une phase de redémocratisation, faisant suite à la Dictature militaire (1964-1985). La question urbaine, qui avait jusqu'alors été traitée de manière particulièrement sélective, fut d'ailleurs au centre des revendications portées par les mouvements sociaux. Les paradigmes en matière d'action et de planification sur la ville évoluèrent quelque peu. Ce changement amena progressivement les autorités, malgré toutes les inerties, à reconsidérer leurs priorités en matière urbaine et à intégrer dans leurs réflexions des populations et des espaces que l'action publique avait très souvent délaissés. Aussi, se fit sentir dans le pays un ralentissement économique. Dans ce contexte difficile, les lacunes que l'agglomération de São Paulo avait accumulées depuis plusieurs décennies en matière urbaine, entre autres, allaient avoir leurs conséquences et entraîner de nombreux dysfonctionnements. Aussi, sur le plan social, c'est la criminalité, en forte hausse à partir de la seconde moitié de la décennie 1980, qui devint un élément structurant dans les représentations sociales sur la ville. Celle-ci, inspira progressivement plus de crainte, entre autres chez les strates moyennes et aisées. La ville n'était plus forcément le siège de la modernité, alors qu'elle avait jadis joui d'un tel statut dans les esprits. Qui plus est, les distances instituées en des temps antérieurs, entre d'une part un centre plus aisé et équipé et d'autre part une périphérie précaire et dépourvue, cédèrent peu à peu. Par conséquent, les problèmes, urbains, sociaux et économiques qui jadis avaient été niés, repoussés à la marge, allaient s'imposer à l'ensemble de l'urbain, étant donné la nouvelle proximité spatiale.

Dans un tel contexte, la dynamique habitante regagna en intensité. Le cadre alentour au domicile eut progressivement à préserver les résidents et à leur permettre également une vie qui n'apparaissait plus forcément possible, notamment aux yeux des strates moyennes et aisées, dans le restant de l'urbain. L'environnement habitant devait permettre une vie urbaine tout en tenant à distance la ville du dysfonctionnement. Ainsi, seront plus largement étudiées dans cette partie les expressions d'une fermeture résidentielle. Il sera non seulement décrit le

phénomène et sa chronologie, mais aussi la manière avec laquelle celui-ci redéfinit dans les faits l'architecture territoriale. Car la fermeture physique est également synonyme, bien souvent, d'une gestion alternative de l'aire résidentielle interne. Les superficies urbaines se voient de plus en plus largement administrées de manière privée. Il est d'ailleurs intéressant de constater que cette fermeture et cette institutionnalisation de l'espace habitant se sont opérées malgré un droit brésilien qui n'offrait normalement pas de telles possibilités, ou sinon dans des conditions très restreintes. Depuis la décennie 1990, le fait social semble être en train de redéfinir peu à peu le légal. L'échelon habitant est en train de s'imposer à la société brésilienne. Ainsi, dans l'objectif de révéler ce processus, la fin de cette partie recensera quelques-unes des décisions de justice rendues par des cours siégeant en différents états brésiliens.

### ***2.5.1. L'urbain en démocratisation***

En 1988, le pays accorda le droit de vote à l'ensemble de sa population adulte, y compris aux analphabètes, le système prévoyant notamment des jeux de couleurs en fonction des candidats. Depuis 1989, le président de la république est élu au suffrage universel direct. Et d'une manière plus générale, les progrès réalisés dans le champ politique depuis cette décennie sont réellement importants, certaines avancées en termes de démocratie locale notamment ayant même eu une teneur novatrice à l'échelle internationale. Cependant, cette transition reste encore en différents aspects à accomplir, notamment dans le champ sociétal. La remarque pourrait, certes, valoir dans tous pays mais elle est particulièrement vraie dans le cas évoqué. Depuis ses débuts, la société brésilienne s'est structurée sur des relations faites de faveurs, de privilèges et d'arbitraire. (Maricato, 1995 : 4) Ces rapports institués depuis des temps patriarcaux et coloniaux ont traversé les époques, sous des formes un peu distinctes. Le premier épisode républicain (1889-1930) vit son fonctionnement largement entaché par le colonelisme (*coronelismo*), le pouvoir municipal étant alors confié à des figures locales, généralement des propriétaires terriens, fidèles aux intérêts gouvernementaux. La sphère publique ne fut ainsi jamais réellement détachée des intérêts privés, notamment de ceux défendus par les colonels (*coroneis*). Et les clientélismes et népotismes ont largement perduré



par la suite. (Carvalho, 1997 ; Lenardão, 2004 ; Cunha, 2006) Le mal n'a cependant pas seulement frappé le champ politique. Les décisions en matière urbaine furent très fréquemment prises dans le souci avant tout d'intérêts privés, qu'ils fussent particuliers, partagés ou entrepreneuriaux. Sur ce point, l'histoire de la ville São Paulo est fort révélatrice.

Lorsque, au cours de la décennie 1980, se multiplièrent dans la société civile les appels à une démocratisation politique, ceux-là furent très largement accompagnés d'un discours sur l'urbain et de revendications pour un droit à la ville. La nouvelle constitution fédérale adoptée par le pays en 1988, symbolique d'une transition politique entérinée, ne manqua pas de retranscrire cette préoccupation urbaine. Le Mouvement National pour la Réforme Urbaine, un regroupement de composantes très diverses de la société brésilienne, avait réussi à faire admettre assez largement ses idées, entre autres ses idées de gestion démocratique, de participation citoyenne ou encore d'accès élargi aux équipements et services urbains. (Pereira & Perrin, 2011 : 26-27) L'un des éléments majeurs dans cette transition démocratique fut donc l'émergence progressive d'un droit à la ville. Jusqu'à présent, la loi avait été restrictive, de nombreuses réglementations urbaines ayant été adoptées pour définir les populations qui auraient le plein accès aux agglomérations et les populations qui au contraire en seraient exclues. (Rolnik, 2007) Avec l'introduction de ce nouveau droit, le légal cessait d'être uniquement répressif et devenait en revanche inclusif en certains textes. Cela dénotait une mutation réelle dans le rapport à la loi. Certes les autorités brésiennes sont parfois loin de respecter ce nouveau cadre légal et peinent bien souvent à répondre aux ambitions affichées. Il fallut d'ailleurs attendre le début des années 2000 avant de voir la législation traduire de manière concrète ce changement de paradigme dans la planification et la pensée urbaines. Néanmoins, la situation a évolué. Il existe par exemples des démarches concrètes de budgétisation participative, au travers desquelles les populations décident d'elles-mêmes l'attribution d'une partie des finances municipales.

Pendant très longtemps, avait été niée par les autorités et les populations les plus influentes cette « ville occulte » (*cidade oculta*), autrement dit cette portion de l'urbain faite de lotissements périphériques et de favelas au sein desquels logeaient généralement les plus modestes. Les pouvoirs publics ne consacraient alors que très peu de moyens à cette partie largement informelle des villes, préférant satisfaire en priorité les besoins des aires plus centrales et plus aisées. (Maricato, 1995 & 2001) Bien qu'il y ait eu des inerties, avec la démocratisation, s'est progressivement réorientée l'attention des autorités. Evidemment, la

situation actuelle est loin d'être idéale. La planification négligée ou inexistante de ces espaces et les retards accumulés dans le traitement de l'urbain informel induisent des dysfonctionnements qui seront très longs et difficiles à rattraper. En revanche, il appert une évolution dans la manière de penser l'agglomération et ses différentes parties ou encore dans l'orientation des priorités publiques.

### ***2.5.2. La modernité urbaine en fragments***

A partir des années 1980, dans un contexte économique bien moins favorable, les villes brésiliennes vinrent à souffrir lourdement de leurs croissances antérieures, très peu maîtrisées. Cela était d'autant plus vrai à São Paulo, l'augmentation démographique ayant été encore plus radicale en cette agglomération. Progressivement, les représentations de la ville se sont altérées. Dans les années 1940, les agglomérations étaient vues dans le pays comme de puissants vecteurs de modernité, d'autant plus face à des terres rurales qui incarnaient encore la société brésilienne archaïque, et notamment patriarcale. Pour les migrants, l'urbain laissait alors espérer une amélioration des conditions de vie et une réelle insertion économique. Dans la décennie 1990, les villes furent plus fréquemment associées à la pollution, à une circulation chaotique, à une jeunesse désemparée ou encore à la violence. (Maricato, 2001, 2003 : 152)

La criminalité se développa fortement dans les milieux urbains à partir des années 1980. Ce sont notamment les actes violents et les homicides qui se seraient multipliés rapidement, à en croire les statistiques disponibles. A São Paulo, cette violence aurait apparemment connu son apogée à la fin de la décennie 1990, avec un taux d'homicides supérieur à 55 pour 100.000 habitants. Par la suite, ce chiffre fut en constante diminution, le même taux étant de 15 pour 100.000 en 2008. Le contexte économique difficile expliqua en partie cette hausse. (Barata & Ribeiro, 2000 ; Caldeira, 2000 : 105-137 ; Maricato, 2000a : 23 ; Peres et alii, 2011 : 20) Les populations les plus modestes ont notamment eu à supporter l'inflation monétaire récurrente entre 1985 et 1994, une contraction des salaires et une raréfaction de l'emploi. Les courbes du chômage et de la criminalité recensée dans la région métropolitaine pauliste sur la même période montrent d'ailleurs une corrélation relativement forte entre les

deux phénomènes, bien qu'avec un certain décalage chronologique puisque l'augmentation des actes criminels semblant intervenir entre douze à vingt-quatre mois plus tard. Qui plus est, la concentration de cette pauvreté en certains secteurs géographiques des agglomérations a sans doute pu jouer sur la hausse de la criminalité. Une telle violence urbaine était largement nouvelle dans l'histoire du pays, celle-là ayant davantage été jusqu'alors l'apanage des régions plus rurales. (Maricato, 2000a : 27-31)

La situation urbaine devenait également critique en raison des inégalités économiques et sociales. Celles-ci n'étaient pas nouvelles mais posaient encore plus de problèmes dans un contexte difficile. Dans un de ses rapports, l'UN Habitat (2008) a mentionné pour les agglomérations brésiliennes des coefficients de Gini<sup>184</sup> parmi les plus élevés au monde, révélant ainsi une grande disparité dans la distribution des revenus en ces milieux urbains, et ce, malgré une contraction du même indicateur pour l'ensemble du pays depuis le milieu de la décennie 1990. (Arbix, 2007 ; Barros et alii, 2007) La précarité, ou du moins l'impossibilité chez beaucoup de citoyens à pouvoir bénéficier d'un immobilier accessible, continua donc à marquer l'espace urbain malgré une création de richesses certaine dans les plus grandes agglomérations brésiliennes.

Entre 1991 et 2000, il fut constaté une hausse de 22 % du nombre de favelas sur l'ensemble du pays. Au tournant du vingt-et-unième siècle, la proportion de la population à vivre au sein de favelas fut estimée à 20 % pour Rio de Janeiro, à 22 % pour São Paulo, à 20 % pour Belo Horizonte, à 13,3 % pour Goiânia, à 30 % pour Salvador de Bahia, à 31 % pour Fortaleza et à 46 % pour Recife. Il faudrait en outre prendre en compte les dynamiques existantes dans les périphéries, lieux d'un habitat tout aussi précaire pour des millions d'urbains. (Maricato, 2000a : 30) Ces zones, généralement bâties dans l'illégalité, ou du moins dans l'irrégularité, ne disposent que rarement du tout-à-l'égout ou d'autres équipements nécessaires à des conditions sanitaires acceptables. L'environnement urbain se trouve alors forcément atteint, faute de réseaux d'évacuation, de traitement des eaux polluées ou encore de gestion efficace des déchets. Le problème ne touche d'ailleurs pas seulement les

---

<sup>184</sup> Le coefficient de Gini est un indicateur permettant la mesure du degré d'inégalité dans la distribution des revenus. Cet indice varie entre 0, signifiant l'égalité parfaite, et 1, dans le cas d'une inégalité totale. Dans l'étude menée par l'UN Habitat (2008), sont relevées des valeurs proches ou parfois supérieures à 0,6 pour plusieurs des plus grandes agglomérations brésiliennes, parmi lesquelles São Paulo. Il est généralement considéré que la situation devient préoccupante lorsque le coefficient de Gini dépasse 0,4.

zones d'habitat illégales, mais également certains secteurs géographiques plus formels des agglomérations.

De plus en plus, les grandes villes brésiliennes, et notamment São Paulo, furent considérées comme des lieux du dysfonctionnement, contrevenant ainsi largement à l'image de modernité que celles-ci avaient propagé dans les esprits depuis la fin du dix-neuvième siècle. En 1989, l'architecte urbaniste C.M. Campos Filho appelait les citoyens à une entreprise d'humanisation des villes du pays, en expliquant la nécessité d'un plus grand contrôle sur ces espaces si volonté d'éviter le chaos. Quelques années plus tard, le géographe M. Santos (1993) évoquait également dans un de ses ouvrages la « ville chaotique », spécifiant les problèmes d'organisation et de gestion récurrents en l'urbain. Il estimait sa critique être d'autant plus valable dans le cas des très grandes agglomérations, puisque s'y décuplent les dysfonctionnements. E. Maricato (2001) évoque de son côté la « bombe à retardement » que constituerait la ville brésilienne, celle-ci n'ayant été pensée que pour une minorité d'urbains. Enfin, F. Villaça (2003), tout en reconnaissant certains potentiels à celles-ci, estiment que les agglomérations du pays sont devenues le lieu principal de l'injustice sociale et de l'exclusion. Il ne faut néanmoins pas imaginer que la désillusion urbaine est totale. Les villes de Rio de Janeiro et de São Paulo continuent de jouir d'un certain crédit et d'une influence culturelle, notamment dans les régions les plus reculées du pays et les contrées nordestines. Mais de nombreux points sont néanmoins venus ternir l'image de telles agglomérations, y compris chez leurs propres résidents. Dans ce climat, la ville s'est progressivement intériorisée, avec le développement fréquent d'architectures introverties, au détriment bien souvent des façades et des espaces publics traditionnels, généralement ouverts. (Dias, 2005)

La modernité qui jadis était au centre des représentations urbaines se vit confrontée au concret, et surtout à la « ville réelle » (*cidade real*). Le concept englobe non seulement l'urbain légal, depuis longtemps considéré comme pleinement citoyen, mais aussi cette « ville occulte » (*cidade oculta*) ou omise par les pouvoirs publics. (Maricato, 1995 ; 2001) La négation de cette constituante de l'agglomération pouvait difficilement perdurer de la sorte, en raison notamment de la nouvelle géographie urbaine. Avec la proportion de l'espace étant de plus en plus largement couverte par ces établissements informels et la proximité étant chaque fois plus étroite entre ceux-là et les fragments de ville officiellement reconnus, les zones de contact se multiplièrent nécessairement. L'urbain ne montrait plus l'ancienne division entre,

d'un côté, un centre et ses extensions plus aisées et, de l'autre, une périphérie informelle. A São Paulo, ce fut à partir de la décennie 1980 que ce modèle spatial laissa place à une agglomération faite de fragments et de points. (Villaça, 1998 : 185 ; Vêras, 2000 : 29 ; Caldeira, 2000 : 213) L'un des défis émergents serait alors celui de la gestion des proximités, entre parcelles de modernité et terres de vétusté, entre lieux de pleine urbanité et spatialités oubliées. En 2001, la revue hebdomadaire à grand tirage *Veja* publiait une couverture fort évocatrice, suggérant que les quartiers de la classe moyenne étaient en état de siège, « pressés par une immense ceinture de pauvreté et de criminalité qui croît six fois plus que la région centrale des métropoles brésiliennes. » (Cf Fig. 23)





**Fig. 23 : L'encerclement par la périphérie, couverture de la revue *Veja* du 24 janvier 2001**

Traduction luso-française personnelle du titre et sous-titre en couverture : « *L'encerclement par la périphérie. Les quartiers de la classe moyenne sont actuellement pressés par une immense ceinture de pauvreté et de criminalité qui croît six fois plus que la région centrale des métropoles brésiliennes* »

Source : Revue *Veja*, n° 1684, 24 janvier 2001



### ***2.5.3. L'évènement Alphaville ou la marque d'une fermeture***

La première moitié de la décennie 1970 fut fertile en innovations pour l'habiter brésilien, et en l'occurrence pauliste, avec l'apparition de deux versions distinctes du *condomínio fechado*, ou de la copropriété fermée en français. Dans la partie ouest de l'agglomération, se positionnant ainsi dans le prolongement de l'*Avenida Paulista* et de la nouvelle centralité adoptée par les populations aisées de la ville, fut inauguré en 1973 *Ilha do Sul*, le premier ensemble résidentiel vertical fermé du pays. (Viveiros, 2003 : 29-31 ; Bogus & Pasternak, 2004 : 13 ; Martins et alii, 2012 : 21-22) Les développeurs avaient réuni six immeubles d'habitations de vingt étages, comptant au total 480 appartements, inscrits dans un large espace vert à haute valeur foncière, arborisé et doté de diverses aménités. Parmi les équipements, l'ensemble vint à proposer des terrains de sports, des salles de jeu, des piscines, un cinéma, un théâtre, un institut de beauté, ainsi qu'une crèche et une école pour la petite enfance. Le produit introduisait dans le contexte national l'idée du club. La dimension sécuritaire n'était pas encore une priorité majeure à cette époque. En revanche, cette forme d'habiter contentait une clientèle aisée qui trouvait dans son environnement proche diverses aménités, sans avoir à se préoccuper de la question des transports. Il s'agissait d'une forme de maximisation du temps libre.

L'autre évènement fut le lancement d'*Alphaville*, ayant été nommé ainsi en référence au film de Jean-Luc Godard. La filiation entre les deux produits, *Ilha do Sul* et *Alphaville*, était évidente puisque Yojiro Takaoka, l'un des ingénieurs impliqués dans le premier programme, était également à l'initiative de ce second projet, en collaboration avec Renato de Albuquerque. Ensemble, ils avaient fondé la *Construtora Albuquerque, Takaoka Ltda*. Le développement imaginé allait en 1975 accueillir le premier ensemble résidentiel fermé horizontal du pays. Pourtant, le projet avait été initialement prévu comme un centre entrepreneurial destiné à des industries non polluantes, parmi lesquelles Hewlett Packard qui y installa son siège brésilien. Les promoteurs avaient également l'intention d'y adjoindre des commerces. Puis vint l'idée de proposer des résidences aux cadres de la multinationale américaine spécialisée dans le matériel informatique, ainsi qu'aux employés des autres entreprises locales. Par la suite seulement, de nouveaux ensembles furent projetés et commercialisés à des acquéreurs extérieurs. Au total, les différents complexes résidentiels,

ciblant chacun une clientèle bien particulière, hébergent désormais plus de 50.000 habitants. (Cf. Fig. 24 & 25) Les promoteurs ont d'ailleurs très vite profité de ce succès résidentiel pour faire la publicité de leurs espaces entrepreneuriaux. Tel fut l'un des slogans : « Rien de meilleur que de travailler dans un lieu où tous aimeraient habiter. »<sup>185</sup> (cité par Viveiros, 2003 : 43)



**Fig. 24 : Vue aérienne du Residencial 18 do Forte, Alphaville, 2003**

L'un des *Residenciais*, ou autrement dit ensemble résidentiel fermé d'Alphaville.

Source : In Viveiros (2003 : 50)

<sup>185</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Nada melhor do que trabalhar num lugar onde todos gostariam de morar.* »



**Fig. 25 : Plan d'AlphaVille, São Paulo**

Plan d'AlphaVille montrant l'addition des différents ensembles résidentiels fermés, chacun d'entre eux étant plus particulièrement adapté à une clientèle particulière.

Source : In Viveiros (2003 : 53)

L'une des motivations principales ayant amené les deux associés de départ à lancer *AlphaVille* fut le constat en 1971 d'une absence de législation environnementale spécifique à São Paulo, alors que des enquêtes d'opinion publique montraient déjà une telle préoccupation chez les résidents de cette agglomération. Bien que déjà existante, la question sécuritaire n'était pas centrale à cette période. En revanche, afin de répondre à cette demande écologique, il fut décidé d'une implantation en large périphérie, à plus d'une vingtaine de kilomètres du centre historique de São Paulo et à une quinzaine de kilomètres du centre commercial qui venait d'être inauguré à l'ouest de l'agglomération. (Viveiros, 2003 : 27-29) Une telle localisation était d'autant plus valable qu'une nouvelle autoroute, le premier axe deux fois trois voies du pays, avait été inaugurée à l'ouest de la capitale pauliste. Le nouveau complexe serait donc installé le long de cette infrastructure. Les deux promoteurs, Yojiro Takaoka et

Renato de Albuquerque, avouèrent également à plusieurs reprises l'inspiration nord-américaine, et notamment californienne, dans leur projet. (Santos, 2002 : 23) Ils avaient de fait largement repris l'idée de la *edge city*, bien que le concept n'eût pas encore été précisément formulé par J. Garreau (1991).

Pour ce qui est de la partie strictement résidentielle, la politique publicitaire choisie par la société a clairement fait référence, par moments, aux *jardins* paulistes de la première moitié du vingtième siècle. Il était évidemment évoqué la qualité environnementale offerte. Mais, de la même manière qu'avait pu le faire la *Companhia City*, la propagande appuyait fortement sur l'argument réglementaire. Dans une rhétorique que seule la communication publicitaire a l'aplomb d'assumer, la réclame proposait aux candidats à l'achat de libérer leur imagination pour projeter la maison idéale... tout en rappelant quelques lignes plus tard qu'une réglementation existait pour éviter les dérives de l'imagination ! (Cf. Fig. 26) A travers cette contradiction, la propagande commerciale en question illustre très bien l'un des paradoxes à la territorialisation habitante lorsque celle-ci se déploie au-delà de la parcelle individuelle. La réglementation communautaire est un moyen, parfois plus ou moins bien supporté par les résidents, pour garantir la préservation du cadre de vie et finalement assurer une certaine liberté d'habiter. Pour autant, les conventions restrictives viennent rappeler aux ménages qu'ils peuvent également devenir eux-mêmes sources de nuisances pour les riverains, notamment au travers d'une expression architecturale trop débridée par rapport à la conception idéalisée du voisinage ou aux canons locaux en matière d'esthétique.



## Construa sua casa nos jardins. Mas em jardins de verdade.

Em Alphaville Residencial você pode construir sua casa bem na medida do seu gosto e necessidade.

Use a imaginação.

Você pode projetar sua casa com liberdade de criação; com todos aqueles detalhes que a tornarão a casa ideal para sua família.

Num bairro tranquilo, com segurança total, com jardins a perder de vista.

De qualquer ponto de vista.

E como não poderia deixar de ser, em Alphaville Residencial você terá que construir ordenadamente.

Isto é, existem normas construtivas, bem estudadas pela Construtora Albuquerque, Takaoka, que formam um perfeito e eficaz regulamento de uso do solo. Nesse regulamento estão previstos os recuos das divisas, porcentagens de uso do solo, altura das construções, impedimento de construções que não sejam exclusivamente residenciais, etc.

Isso permitirá que a construção das residências seja sempre esteticamente agradável, formando um todo harmonioso, para o bem comum e valorização.

Alphaville Residencial vai tornar realidade o que você só ousava imaginar.



**Fig. 26 : Alphaville, São Paulo, publicité faisant référence aux jardins**

Traduction luso-française personnelle de l'argumentaire commercial :

*« Construisez votre maison dans les jardins. Mais en de vrais jardins. A Alphaville Residencial, vous pouvez construire votre maison bien à la mesure de votre goût et besoin. Faites preuve d'imagination. Vous pouvez projeter votre maison en toute liberté de création, avec tous ces détails qui en feront une maison idéale pour votre famille. Dans un quartier tranquille, avec une sécurité totale, avec des jardins à perte de vue. Quelque soit le point de vue.*

*Et comme cela ne pourrait cesser d'être, à Alphaville Residencial vous aurez à construire de manière ordonnée. C'est-à-dire qu'il existe des normes constructives, bien étudiées par le Constructeur Albuquerque, Takaoka, qui forment une réglementation parfaite et efficace de l'usage du sol. Dans ce règlement, sont prévus des marges de recul, des pourcentages d'utilisation du sol, hauteur des constructions, interdiction de constructions qui ne soient pas exclusivement résidentielles, etc. Cela permettra le maintien d'une esthétique agréable dans la construction des résidences, formant un tout harmonieux, pour le bien commun et la valorisation. Alphaville Residencial va devenir une réalité que vous osiez seulement imaginer. »*

Source : In Viveiros (2003 : 38)

La gestion d'Alphaville s'est structurée progressivement. Il fallut attendre 1980 avant la création de la *Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial* (SACIE), dévolue à la partie entrepreneuriale du site. En outre, en 1993, fut fondée la *Sociedade Inter Alpha* (SIA), commune à l'ensemble des parties habitantes. La structure incluait également quelques entreprises et surtout les complexes résidentiels limitrophes, fermés également, mais fondés à la fin des années 1980 par une autre société, la *Tamboré S.A.* Chacun des ensembles avait certes déjà été doté d'une société propre, chargée d'administrer les parties communes, de l'entretien de la voirie et des espaces verts, ou encore de faire respecter la réglementation interne. Mais la nouvelle instance disposait d'un pouvoir d'action et d'une influence plus larges. (Viveiros, 2003 : 40) Il semblerait que la montée en puissance de la question sécuritaire fût en grande partie à l'origine de cette société commune, la nécessité se faisant jour de traiter cette problématique de manière plus complète et à un échelon plus large.<sup>186</sup> Mais cette nouvelle structure jouissait également de plus de poids pour influencer les pouvoirs publics et notamment les municipalités de Barueri et Santana de Parnaíba, au sein desquelles les différentes parties d'*Alphaville* furent implantées.

En 1995, cette société de gestion commune remporta sa première grande victoire, en faisant reculer le gouvernement étatique pauliste qui escomptait dans les environs l'instauration de huit zones à usage principalement industriel. L'instance habitante se vanta d'avoir pu récupérer en moins d'une semaine plus de 5.000 signatures de résidents et avoir réussi, de la sorte, à limiter le nombre de zones instituées à une seule.<sup>187</sup> A une échelle plus locale, cette société s'enorgueillit d'être également parvenue à obtenir des municipalités de Barueri et Santana de Parnaíba la reconnaissance dans le droit local de l'usage d'entrées pour accéder aux complexes, ou encore l'installation de bâtiments administratifs et d'aires de loisirs localisés à l'intérieur même des ensembles résidentiels. Il semblerait notamment que l'argument sécuritaire fut soutenu pour décrocher de telles concessions. L'un des autres combats menés par cette instance est d'ordre fiscal puisque à plusieurs reprises furent adressées des demandes aux autorités locales afin de limiter les hausses d'impôts sur la propriété immobilière et territoriale urbaine (*imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana* ou *IPTU*). Enfin, des démarches sont fréquemment engagées auprès des deux municipalités concernées pour que des efforts particuliers soient faits quant à l'aménagement et à la sécurisation des voiries alentours aux complexes fermés. Les populations d'*Alphaville*

---

<sup>186</sup> Voir le site de la *Sociedade Inter Alpha* sur < <http://www.sia.org.br/quemsomos/> >

<sup>187</sup> Voir le site de la *Sociedade Inter Alpha* sur < <http://www.sia.org.br/quemsomos/> >



et de *Tamboré*, fortes à elles deux d'environ 90.000 résidants, (Gotsch, 2009 : 341) sont loin d'être négligeables en termes électoraux si comparées aux démographies de Barueri et Santana de Parnaíba, ces deux municipalités comptant respectivement un peu de plus 240.000 et 108.000 habitants en 2010. (IBGE, 2010) L'influence sur les pouvoirs politiques locaux est donc réelle.

Cette *Sociedade Inter Alpha* ne se limita pas seulement à des actions de lobbysme habitant. Elle a progressivement assumé des fonctions plus larges, notamment dans le champ de la valorisation environnementale ou encore dans le domaine sanitaire, en contribuant à des campagnes de démoustication et de lutte contre la dengue. Elle étendit ainsi progressivement son spectre d'action à tout ce qui touche au cadre habitant. La fermeture physique d'*Alphaville* n'était pas anecdotique, mais c'est peut-être davantage en introduisant de manière plus élaborée la logique du club et des modes de gestion plus affirmés que ce produit immobilier a fortement marqué l'habiter brésilien. Au-delà des services urbains, il fut proposé un cadre de vie adapté à la société des loisirs qui se profilait pour les strates moyennes et les élites. C'était plus largement un mode de vie que les ménages adoptaient en achetant la résidence. L'autre apport d'*Alphaville*, si comparé aux *jardins* antérieurement proposés par la *Compania City*, était son administration interne qui rendait l'ensemble moins tributaire de la municipalité et de ses zonages pour faire respecter la réglementation. A la fin des années 1970, Renato de Albuquerque, l'un des deux promoteurs, était fier de pouvoir considérer *Alphaville* comme une « communauté complète, totalement indépendante. » Son associé, Yojiro Takaoka aurait expliqué en 1976 : « Si, au lieu de détruire Rome pour construire une autre ville, Néron avait érigé une nouvelle implantation à côté de celle qui existait déjà, il aurait été considéré comme un héros et non comme un fou. »<sup>188</sup> (cités par Viveiros, 2003 : 45) Il se perçoit dans les deux citations une logique d'indépendance et de distanciation par rapport à la ville centre.

Ironiquement, *Alphaville* semble avoir été rattrapé par l'urbain et ses dysfonctionnements initialement fuis. En novembre 2011, des résidants manifestèrent au niveau du complexe résidentiel fermé le plus ancien. (Felitti & Rossi, 2011) Les protestations ciblaient plus spécialement un trafic perturbé, notamment aux horaires d'ouvertures et de fermetures des

---

<sup>188</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Se, ao invés de destruir Roma para construir outra cidade, Nero tivesse levantado um novo núcleo ao lado daquele que já existia, teria sido considerado como um herói e não um louco.* »

bureaux ou autres entreprises adjacentes. En outre, les résidants demandaient une modification dans la loi de zonage, afin que soient mieux contrôlées les dimensions des industries et des bâtiments commerciaux qui fleurissent dans le secteur. C'est notamment la verticalisation qui perturbait ces habitants. Plusieurs riverains purent expliquer devant les médias leur aigreur de voir à *Alphaville* les problèmes qu'ils pensaient avoir laissés de côté en emménageant en ce lieu, notamment après avoir quitté São Paulo pour certains d'entre eux. Il n'était pas tolérable de voir dans ce cadre se produire ce qui pourtant est le quotidien de nombreux résidants de la capitale pauliste. Enfin, dans ce contexte protestataire, certains habitants d'*Alphaville* purent également défendre l'idée d'une rupture avec Barueri et Santana de Parnaíba, suggérant la création d'une nouvelle municipalité. De telles ambitions restent néanmoins rares dans le contexte brésilien.

#### ***2.5.4. La fermeture résidentielle en phénomène***

Progressivement, *Alphaville* devint dans le pays une référence majeure de l'urbanisme habitant. A la mort de son collaborateur en 1994, Renato de Albuquerque entreprit la création de la société *AlphaVille Urbanismo S.A.*, récupérant le nom initial pour diffuser le concept de manière plus large. (Cruz, 2003). Le marché était assez mature pour que ce type de produit connaisse un succès dans d'autres villes paulistes, mais également en diverses régions métropolitaines du pays. La société inaugura ainsi entre 1997 et 2000 de nouveaux complexes résidentiels à Campinas, agglomération d'environ un million d'habitants située à une petite centaine de kilomètres au nord de São Paulo, ainsi qu'à Belo Horizonte, puis à Curitiba. D'autres implantations marqueraient par la suite le territoire brésilien de manière encore plus éparse. La répartition géographique des développements proposés par la société démontra la volonté d'atteindre la clientèle en périphérie de São Paulo, mais aussi dans les villes paulistes dynamiques, de plus de 500.000 habitants et localisées à une centaine de kilomètres ou plus de la capitale d'Etat. En outre, la compagnie décela un potentiel de développement dans les agglomérations brésiliennes de plus d'un million d'habitants, au sein desquelles les problèmes de violence urbaine devenaient récurrents. Enfin, de plus petites villes, prospères généralement, mais qui ne connaissaient pas les mêmes dysfonctionnements que les grandes

métropoles, furent également ciblées. Probablement le marché s'est-il appuyé sur un effet d'imitation dans ces derniers cas, (Coy, 2006 : 130) d'autant plus que les populations ne sont généralement pas insensibles aux tendances d'origines pauliste ou carioca. Dans les régions brésiliennes les plus reculées, il existe un réel prestige à reprendre les modes de vie et à se montrer attentifs aux influences culturelles en provenance de ces deux agglomérations majeures.

Le principe de la fermeture résidentielle a mis un certain temps avant de devenir un réel phénomène de société. C'est seulement à partir de la fin des années 1980 et au cours de la décennie 1990 qu'une réelle tendance s'est affirmée. (Bogus & Pasternak, 2004) La violence a évidemment pu expliquer pour partie cet intérêt accru pour la fermeture résidentielle. Mais bien d'autres facteurs ont joué. A São Paulo, par exemple, les nouveaux immeubles d'habitation destinés aux strates moyennes et aisées furent progressivement installés plus loin du centre, mais aussi plus près des favelas. A partir de la décennie 1980, il existait donc une nouvelle proximité, entre des populations de conditions très distinctes. La barrière physique constituait alors pour les entrepreneurs un moyen d'inscrire leur produit immobilier sans mêler leur clientèle aux voisinages préétablis. (Caldeira, 2000 : 244-248 ; Santos, 2002 : 24) Initialement, les promoteurs qui s'étaient spécialisés dans la vente d'ensembles résidentiels fermés horizontaux avaient préféré des terrains plus périurbains. Mais au début des années 1990, il s'observa l'apparition de tels complexes plus à l'intérieur de la région métropolitaine pauliste. (D'Ottaviano, 2006) Le phénomène prit d'autant plus d'ampleur en 1994, suite à une modification législative. La municipalité adopta une Loi de Villas (*Lei de Vilas*), dont l'objectif premier était le traitement des vides urbains situés dans les secteurs les plus denses de la ville. Qui plus est, la réglementation allait satisfaire une demande existante pour la maison individuelle, alors que le marché avait surtout proposé dans le secteur central et en ses alentours des immeubles d'habitations lors des décennies précédentes. La nouvelle disposition réglementaire permettait l'édification de copropriétés horizontales, faites de maisons individuelles ou mitoyennes, sur l'ensemble des superficies résidentielles de la ville, y compris en cœur d'îlot. Suite à la mesure, de nouveaux développements furent rapidement projetés par les acteurs de l'immobilier, mais il fallut néanmoins attendre la fin de la décennie 1990 pour que le nombre de lancements officiels ne s'accrût fortement. Dans la grande majorité des cas, ces copropriétés horizontales furent conçues avec une fermeture et des équipements censés garantir la sécurité interne. L'imaginaire de la *vila*, tel qu'exprimé par la réglementation publique dans sa terminologie, correspondait bien à l'idée d'un complexe

résidentiel relativement détaché du tissu urbain et des ses problèmes. En l'occurrence, l'agencement de domiciles regroupés autour d'une voirie interne ainsi que la fermeture de l'ensemble devaient offrir une plus grande sécurité. (Santos, 2002 : 53-57 ; D'Ottaviano, 2006)

Si la fermeture résidentielle est devenue un phénomène de société dans le pays, c'est aussi parce qu'elle fut adoptée par des populations plus modestes. Alors que le concept *Alphaville* se destinait initialement à une population relativement aisée, se constituant d'ailleurs avec le temps comme un mode d'habitat de prédilection pour les élites les plus fortunées, des formes plus accessibles ont ensuite été développées. A partir de la décennie 1990, des complexes résidentiels fermés ont été édifiés sur un foncier moins prisé, avec des parcelles individuelles et des parties communes réduites en taille ainsi qu'une offre plus limitée en termes de services et d'équipements. Les maisons vendues furent également plus simples et bâties sur une moins grande surface. (Bogus & Pasternak, 2004) Selon une étude consacrée à la région métropolitaine pauliste au cours de la période 1992 et 2004, les maisons bâties en copropriétés horizontales, celles-ci étant très souvent fermées, disposaient en général d'une superficie plutôt modeste et d'un nombre limité de chambres ou de salles de bain. (D'Ottaviano, 2006 : 8-10) Les promoteurs immobiliers ont sûrement joué un rôle important dans la diffusion de ces ensembles sécurisés auprès des populations plus modestes, en adaptant bien sûr le produit aux différents segments du marché mais en façonnant également une image fortement valorisante de la fermeture. (Coy, 2006 : 129 ; Pessoa de Souza e Silva, 2007 : 561) Néanmoins, par imitation sociale probablement et en raison d'une préoccupation sécuritaire croissante, des fermetures de rues et de voisinages a posteriori ont également été entreprises par les résidents eux-mêmes. La démarche n'est pas légale, mais les pouvoirs publics ont fréquemment montré une certaine flexibilité, notamment quand de tels agissements ne perturbaient pas les flux de circulation à l'échelle de la ville.

### ***2.5.5. La quête habitante d'une modernité nostalgique***

La préoccupation sécuritaire qui gagna les esprits au cours des deux dernières décennies du vingtième siècle explique évidemment pour partie le phénomène de la fermeture résidentielle. Cependant, se limiter à une telle lecture serait pénalisant à double titre. Premièrement, la sécurisation de ces territoires habitants s'accompagne assez régulièrement d'une offre de services et d'équipements spécifiques. Et l'institution résidentielle mise en place, de manière formelle ou informelle, étend fréquemment son champ d'action au-delà la simple fermeture physique, du gardiennage et de l'entretien des espaces communs. Cela est d'autant plus vrai dans les ensembles d'un certain standing, au sein desquels les résidants peuvent davantage se permettre d'investir dans l'amélioration du cadre de vie. Secondement, le discours tenu sur le crime, la peur, et la démarche sécuritaire subséquente constituent également une manière d'ordonner le monde, alors que celui-ci s'avère changeant et trouble. (Caldeira, 2000 : 19-52) La société brésilienne fut effectivement marquée par une augmentation de la violence urbaine, mais également par des difficultés économiques, l'essoufflement d'un modèle reposant à la fois sur la puissance étatique et un processus de démocratisation. Le crime offrirait aux citoyens une imagerie pour exprimer leurs sentiments de vulnérabilité face à ces diverses évolutions, ainsi qu'une forme de légitimation à l'isolement, à la fermeture résidentielle et à la distanciation vis-à-vis de ceux qui sont considérés comme des éléments de trouble et d'instabilité. (Caldeira, 2000 : 2) Les résultats obtenus par cette anthropologue brésilienne au début de la décennie 1990 dans l'agglomération de São Paulo ont été en partie corroborés par une étude s'intéressant aux rêves et cauchemars des habitants de la cité pauliste. Plus qu'une appréhension du crime, régnerait une peur de l'incertitude, de l'inconnu et de la diversité présente en ce milieu urbain. (Martins, 2004)

Historiquement, la modernité a joué un rôle important dans la hiérarchisation sociale et spatiale brésilienne. Elle a fréquemment été employée comme vecteur de distinction, notamment dans l'architecture et la planification. La création de Brasília dans les années 1960 ou les aménagements de certains secteurs géographiques paulistes ont fortement privilégié les modes de transports motorisés, et donc les populations ayant accès à cette mobilité, au détriment d'une ville plus piétonne. (Caldeira, 2000 : 306) De même, cette rhétorique de la modernité fut fréquemment usitée pour définir et délimiter les aires résidentielles destinées

aux élites. Lorsqu'elle commercialisa ses *jardins* dans la première moitié de vingtième siècle, la *Companhia City* vanta régulièrement dans ses publicités la modernité du produit, mettant plus particulièrement en exergue l'aspect révolutionnaire des services urbains proposés à la clientèle. Evidemment, la municipalité n'était pas en mesure d'offrir le même standing à sa population. Aujourd'hui, cette aspiration à la modernité demeure, mais sans doute n'a-t-elle pas exactement la même teneur. Dans le passé, la société brésilienne semblait plus largement habitée par un élan profond, par une logique de progrès tourné vers le futur. (Maricato, 2003 : 151-152) Cette notion de modernité semble désormais plus défensive, plus insulaire, utilisée par les strates moyennes et aisées comme un rempart à cet urbain non planifié, informel et qui s'étale progressivement dans les interstices de la ville plus officielle. (Maricato, 2000b : 142) La modernité se fait davantage excluante. (Ferreira, 2003 : 174) Les promoteurs semblent tout à fait conscients de cela, d'autant plus quand ils s'adressent à une clientèle aisée. La qualité urbanistique de l'ensemble est censée être emblématique de cette modernité. Les équipements et services urbains, alors que les pouvoirs publics locaux peinent parfois à assurer le minimum, ont également cette fonction. Renato de Albuquerque, fondateur d'Alphaville Urbanismo S.A. put présenter son projet d'un nouveau développement résidentiel fermé à Goiânia, dans l'intérieur du pays, comme l'introduction de « la plus moderne interprétation du concept de vivre bien. » (2001, cité par Moura, 2003 : 34)

Paradoxalement, cette référence à la modernité s'accompagne assez fréquemment dans les ensembles résidentiels fermés d'une culture passéiste et d'une teinte nostalgique. Cela est vrai dans la propagande commerciale diffusée par les acteurs du secteur immobilier, dans l'architecture des résidences parfois, mais également dans les propos tenus par les résidents. Alors que les premiers ensembles horizontaux venaient d'apparaître dans la capitale pauliste, le quotidien *A Folha de São Paulo* put décrire la tendance, dans son édition du 4 octobre 1992, comme le pari d'entrepreneurs ayant misé sur la nostalgie des anciennes *vilas*, ces lotissements du début de vingtième siècle initialement destinés à la résidence de ménages aisés. Les pages immobilières d'un autre journal local, *O Estado de São Paulo*, annonçait dans l'édition du 30 mars 1997 le retour des « romantiques *vilas* », évoquant ainsi la multiplication des lotissements résidentiels fermés. (cités par Santos, 2002 : 61) En outre, au-delà de références architecturales et urbanistiques qui pourraient rappeler des temps plus anciens, la fermeture se conçoit parfois comme une matérialité utile à la définition d'un cadre habitant que l'urbain contemporain n'autoriserait plus. Face à la croissance prodigieuse des villes brésiliennes, face aux dysfonctionnements d'agglomérations dépassées par la rapidité de



cette mutation, il appert bien souvent une idéalisation de la vie d'antan, une recherche de certaines potentialités perdues.

Dans le cadre d'un ouvrage promotionnel, le superintendant d'Alphaville a pu donner un très bel exemple de la rhétorique usitée pour jouer sur cette fibre nostalgique : « En ce qui me concerne, la possibilité de faire un voyage dans le temps et de retourner à la liberté que j'avais lorsque j'étais encore enfant est quelque chose de merveilleux. En quel lieu est-il possible de vivre avec des portes et fenêtres ouvertes, des voitures garées devant la maison et non verrouillées, de jouer dans la rue sans aucun soubresaut ? AlphaVille, c'est plus que de la sécurité, c'est être libre pour vivre. »<sup>189</sup> (cité par Viveiros, 2003 : 113) La fermeture des espaces est ainsi présentée comme la condition nécessaire pour recouvrer une vie perdue, qui n'est plus possible dans la société brésilienne contemporaine. L'argument touche les parents, ceux-là expliquant assez régulièrement avoir fait le choix d'une résidence dans un environnement fermé afin de procurer à leur progéniture le cadre de vie et de jeu dont ils ont eux-mêmes pu bénéficier plus jeunes. (Moura, 2003 : 141 ; D'Andrea & Perrin, 2008) La rue ouverte ne garantirait plus de telles conditions.

L'espace interne, protégé par les murs, est également évoqué dans certains cas comme un environnement permettant aux habitants de retrouver des conditions de vie de l'intérieur qui, par opposition aux aires littorales, sonne plus traditionnel et s'avère moins mouvementé. L'un des anciens ministres du développement économique, résidant d'Alphaville, put expliquer son choix résidentiel dans un ouvrage promotionnel : « Je suis né dans une ville de l'intérieur et j'ai toujours habité dans une maison. Quand je me suis marié, j'ai habité dans un appartement, mais nous avons toujours compté trouver un lieu qui puisse avoir le confort de l'intérieur et en même temps la proximité à São Paulo. »<sup>190</sup> (cité par Viveiros, 2003 : 59) Dans d'autres cas, l'ensemble résidentiel fermé est apprécié comme une ville aux dimensions encore restreintes, les termes utilisés dans la réclame ou par les résidents les termes « mini-ville » (*minicidade*) et « petite ville » (*pequena cidade*). (Moura, 2003 : 87) Il n'est pas rare non plus d'entendre

---

<sup>189</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *No meu caso, a possibilidade de fazer uma viagem no tempo e voltar à liberdade que eu tinha quando ainda criança é algo encantador. Em que lugar é possível viver com portas e janelas abertas, carros parados à frente da casa destrancados, brincar na rua sem nenhum sobressalto? AlphaVille é mais do que ter segurança, é ser livre para viver.* »

<sup>190</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Nasci numa cidade do interior e sempre morei em casa. Quando me casei fui morar em um apartamento, mas sempre pensamos em encontrar um lugar que pudesse ter o conforto do interior e ao mesmo tempo a proximidade com São Paulo.* »

des voix s'élever plus directement contre la croissance urbaine et ses méfaits. (D'Andrea & Perrin, 2008)

Il se devine dans les valeurs attribuées à ces nouvelles formes habitantes une critique de la ville contemporaine, ou du moins une remise en question de certaines de ses évolutions. Le plus étonnant, en raison de la nature largement oxymorique de cette combinaison, est de voir se mêler, dans l'argumentaire tenu par les acteurs du secteur immobilier ou par les résidants, l'expression simultanée d'une modernité et d'une nostalgie. L'habiter doit en même temps pouvoir offrir à ses occupants un environnement mieux planifié et desservi, mais aussi un cadre autorisant une pratique de l'espace estimée impossible dans l'urbain contemporain. La modernité se conçoit ainsi comme une antithèse de la ville informelle ou même de superficies que les pouvoirs publics ne parviennent pas à administrer selon les canons attendus, alors que la nostalgie semble exprimer une volonté de réminiscence, l'espoir de recouvrer certaines potentialités d'un urbain révolu, d'avant la croissance. La dimension écologique et naturelle que les promoteurs et lotisseurs soumettent très fréquemment à leurs clientèles s'inscrit en partie dans cette même logique d'un habiter structuré face aux agglomérations actuelles et à leurs densités bâties.

Que ce soit pour des ensembles fermés implantés dans la trame urbaine resserrée ou situés dans des périphéries plus vertes, se retrouve très souvent dans la réclame cette même opposition entre, d'un côté, un habiter fait de nature et de tranquillité, et, de l'autre, une ville chaotique. Les publicités exhortent régulièrement leurs cibles « à venir habiter dans le vert, à écouter le chant des petits oiseaux » en contre-pied à un quotidien stressant. (Santos, 2002 : 166-167) Des travaux menés à Recife montrent d'ailleurs une nouvelle tendance, bien que modérée encore, dans le discours marketing. La qualité naturelle des espaces commercialisés se voit de plus en plus souvent vantée au travers d'une éthique du développement durable, d'éco-responsabilité ou d'écologie, la dimension sécuritaire était ainsi moins directement évoquée. La fermeture et la privatisation de ces espaces résidentiels sont ainsi justifiées au nom d'une entreprise de préservation environnementale. (Vuaillet, 2010 : 223-225) Pourtant, en certains contextes arides, l'îlot de verdure que laissent imaginer aux clients les réclames ne peut être obtenu sans une consommation hydrique désastreuse pour le milieu. (Moura, 2003 : 87-88) Mais cette dimension naturelle reste essentielle dans le discours commercial, y compris quand le produit réel ne se révèle pas si vert que cela, car elle s'offre comme alternative à une ville dense et bâtie. (Vuaillet, 2010 : 228) Enfin, cette orientation de la

rhétorique commerciale résulte probablement d'un enjeu terminologique plus profond. Alors que ces ensembles résidentiels fermés se situent pour beaucoup d'entre eux dans le périurbain, le suburbain ou la périphérie, ces termes ne sont jamais ouvertement cités. Le *subúrbio* et la *periferia* constituent dans les mentalités brésiliennes le lieu de résidence des pauvres. Ainsi, le vert, la campagne et la nature sont des vocables qui permettent l'évocation euphémistique d'une localisation du produit immobilier en des aires géographiques socialement dépréciées. (Santos, 2002 : 161)<sup>191</sup>

Le phénomène de la fermeture résidentielle s'inscrit donc dans une logique de dissociation des espaces, entre « ville à vivre » et « ville à fuir ». (Vuailat, 2010 : 188) Il y a la recherche dans l'habiter promu par les résidants les plus favorisés d'une modernité leur assurant une distinction dans le statut et de la distance vis-à-vis de cet urbain informel et disqualifié. En ce sens, la fermeture est très souvent considérée par les résidants comme une liberté, et non comme une contrainte, puisqu'elle permet de s'isoler d'une agglomération estimée oppressante ou dangereuse par certains aspects. Il se perçoit également dans les argumentaires commerciaux ou dans les différentes paroles habitantes relevées la volonté de recouvrer cette ville d'avant la croissance, qui semblait encore contrôlable et administrable, sans les dysfonctionnements qui lui sont actuellement reprochés. Ainsi, le processus spatial en œuvre doit aussi s'analyser dans une logique diachronique, la fermeture offrant aux résidants de pouvoir sécuriser leurs situations plutôt privilégiées dans un environnement changeant, dans une société au sein de laquelle les rapports de force et de pouvoir leurs sont moins favorables. L'investissement habitant, cet ancrage spatial, constituait notamment un moyen d'assurer son statut social dans un contexte politique transitoire et une conjoncture économique négative. (Caldeira, 2000) Affirmer un contrôle, une autorité, sur un espace n'est jamais une entreprise bénigne.

---

<sup>191</sup> Ce tabou suburbain existerait dans le contexte argentin, l'environnement en question y étant connoté comme le lieu d'habitat des résidants précaires. Alors même que les ensembles fermés semblent principalement situés dans les pourtours de Buenos Aires, la qualité suburbaine de ces produits immobiliers n'est jamais ouvertement exprimée. La verdure, la campagne et la nature s'avèrent plus vendeuses. (Arizaga, 1999 : 318-319, cité par Santos, 2002 : 161)

### ***2.5.6. La fermeture résidentielle et la redéfinition du légal***

Les stratégies habitantes adoptées par les populations, entre autres par les plus aisées, montrent un rapport particulièrement ambigu à la loi fédérale et aux réglementations locales. Les flous et manquements sont de plusieurs ordres. Premièrement, dans certains cas, les terres seraient illégalement détenues, sans que les propriétaires et résidents n'en soient d'ailleurs toujours conscients. Deuxièmement, les procédures de lotissements, qui bien souvent précèdent l'acte de fermeture, n'ont pas toujours été menées en bonne et due forme, y compris par des autorités locales dépassées, laxistes ou corrompues. Ainsi, l'administration fédérale considère que 20.000 des résidents d'AlphaVille occuperaient des parcelles illégalement subdivisées. (Gotsch, 2009 : 523) Troisièmement, la fermeture physique s'avère problématique d'un point de vue légal puisqu'une portion de l'espace encint et privatisé de fait étant bien souvent partie du domaine public. Enfin, et c'est ici davantage une question de formalité, les organes de gestion reconnus par les habitants ne correspondent généralement à aucun statut spécifiquement admis par les autorités et la justice. Rien d'illégal à cela, mais cet aspect pose parfois des problèmes dans l'administration partagée des espaces habitants.

Le processus de fermeture des espaces habitants s'est la plupart du temps fait hors de tout cadre légal. Bien que d'apparence juridique, le terme couramment usité, à savoir « *condomínio fechado* », ne correspond à aucun statut prévu dans les textes fédéraux. La Loi n° 4591 (*Lei n° 4591*) de 1964 prévoit bien un cadre pour constituer et administrer une copropriété (*condomínio*), que ce soit sur un ensemble à construire, en construction ou déjà bâti. Sous ce régime, une portion (*fração ideal*) du terrain et des biens communs est attachée de manière inséparable à chaque lot. La législation en question prescrit également l'adoption d'une convention en laquelle sont spécifiées entre autres choses les modalités de gestion et d'usage des parties communes. (Pedrotti & Pedrotti, 2001 : 2-6) Néanmoins, dans les cas brésiliens de fermetures résidentielles, peu de complexes furent officiellement développés et vendus sous le statut de *condomínio*. La législation en question s'applique à des bâtiments, immeubles ou résidences, et non pas à des parcelles à bâtir. (Santos, 2002 : 50-52 ; Ferreira da Silva, 2008 : 27) Or la clientèle, surtout lorsque dotée d'un certain capitale économique, préfère bien souvent acquérir le terrain pour ensuite bâtir la maison rêvée.

Dans la majorité des cas, les ensembles résidentiels fermés ont un statut de lotissement (*loteamento*), en vertu de la Loi n° 6766 (*Lei n° 6766* dite également *Lei Lehmann*) de 1979 sur le parcellement. Cette disposition permet effectivement une division foncière, avec l'obligation pour le lotisseur d'aménager la voirie. Néanmoins, ces parties communes autour desquelles sont disposées les parcelles doivent ensuite être rétrocédées au domaine public municipal. Ainsi, la fermeture physique, privatisant de fait l'usage des espaces collectifs, constituerait une violation du droit. Certaines municipalités furent assez strictes face à ce phénomène, ce qui n'empêcha d'ailleurs pas toujours les résidents de fermer l'espace malgré les rappels et injonctions publiques. (Vuailat, 2010 : 258-259) D'autres autorités locales, que ce fût par laxisme, népotisme ou sensibilité à l'argument sécuritaire, admirent néanmoins ces lotissements fermés sur leur territoire, notamment quand l'organe de gestion ou les habitants s'engagèrent à entretenir ces parties internes. Certaines municipalités sont allées bien plus loin encore en autorisant dans leurs réglementations la fermeture de ces lotissements. (Sarmiento Filho, 2008 : 58-62)

Depuis le milieu de la décennie 1980, la légalité de ces initiatives de fermeture privées est discutée par de nombreux juristes. Le débat porte notamment sur l'applicabilité ou non de la fermeture des espaces communs tolérée dans le cadre de la Loi n° 4591 de 1964, relative aux copropriétés, sur des lotissements établis en vertu de la Loi n° 6766 de 1979. Certains des juristes, jouant parfois sur les terminologies employées, soutiennent une telle possibilité, pendant que d'autres défendent au contraire la nature très diverse des deux concepts. (Sarmiento Filho, 2008 : 35-43) Une autre dispute juridique concerne la constitutionnalité ou non de ces réglementations municipales autorisant la fermeture des lotissements en échange d'un entretien de la voirie interne par les résidents. Au cours des années 1990, les instances compétentes à Rio de Janeiro, São Paulo et Brasília ont chacune à leur tour considéré ces dispositions anticonstitutionnelles, l'entretien de tels espaces incombant obligatoirement au Pouvoir Public. La désaffectation d'un bien d'usage commun du peuple n'est pas permise par le droit.

En revanche, il fut admis en 2001 par l'Organe Spécial (*Órgão Especial*) du Tribunal de Justice de São Paulo la constitutionnalité d'une réglementation municipale qui autorisait la fermeture de lotissements, de villas et de voies sans issue, situées en des aires exclusivement résidentielles. Cette décision fut motivée en l'occurrence par l'absence, dans le cas précis, de préjudices pour les populations des quartiers alentours et surtout au nom d'une sécurité que

les autorités publiques n'étaient pas en mesure de garantir à leurs administrés. (Sarmiento Filho, 2008 : 32-33) En 2006, l'Organe Spécial du Tribunal de Justice du Rio Grande do Sul admit la constitutionnalité d'une disposition municipale en reconnaissant la figure du « lotissement fermé (*loteamento fechado*) comme nouvelle sorte de lotissement (*loteamento*), produit hybride résultant du “croisement” entre la copropriété (*condomínio*) [prévue dans le cadre] de la Loi [de 1964] et le parcellement réglementé par la Loi [de 1979] »<sup>192</sup> (cité par Gehrke, 2011 : 48)

Les décisions rendues par les cours de justice ou les réglementations adoptées par les municipalités et différents Etats au cours des dernières années donnent progressivement plus de crédit aux partisans des lotissements fermés. Il semble ne manquer plus qu'un cadre légal qui officialiserait complètement cette forme urbaine. Depuis 2000, il existe un Projet de Loi de Responsabilité Territoriale Urbaine (*Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana* ou *Projeto de Lei n° 3057/2000*) censé permettre sous certaines conditions la régularisation par les municipalités des fermetures de lotissements existantes. En outre, le texte esquissé avance le concept de copropriété urbanistique (*condomínio urbanístico*). Dans la dernière ébauche du texte, éditée en 2007, cette nouvelle forme a été définie comme une « division de l'immobilier en unités autonomes destinées à l'édification, auxquelles correspondent des quotes-parts sur les aires d'usage commun aux copropriétaires, étant admise l'ouverture de rues de domaine privé et isolées de l'espace public au sein du périmètre de la copropriété. »<sup>193</sup> (cité par Oliveira, 2008) Néanmoins, depuis cette date, il ne se perçoit plus réellement de dynamique politique pour clore ce texte et le faire adopter au niveau fédéral. Peut-être une telle latence dissimule-t-elle un avantage au statu quo ? Car ce projet législatif prévoit également la régularisation des fermetures de lotissements ayant été réalisés dans le cadre de la législation de 1979, mais les accès aux populations non résidentes ne sauraient être interdites selon la dernière ébauche proposée. Seul un contrôle des accès serait autorisé. L'hypothèse mériterait néanmoins une enquête plus minutieuse afin d'être validée ou réfutée.

---

<sup>192</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Loteamento Fechado como nova espécie de loteamento, produto híbrido resultante do “cruzamento” do condomínio edilício (horizontal) do art. 8º da Lei nº 4.591/64, com o parcelamento regulado pela Lei nº 6.766/79 [...].* »

<sup>193</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio* »



Les démarches de fermeture résidentielle furent initiées sans que la législation n'en ait offert expressément la possibilité. Au contraire, la pratique s'avérait illégale. Au regard d'une histoire brésilienne de la ville, la situation peut sembler cocasse. Le formel et le légal ont été largement usités dans cette société pour hiérarchiser les populations et discriminer l'accès aux avantages et biens publics. Dans l'urbain, cela s'est traduit par une distinction nette entre un centre officiel et une périphérie volontairement occultée. Or, cette tendance à la fermeture résidentielle, bien qu'elle fût ensuite reprise par des populations plus modestes, a surtout été l'apanage initialement des strates moyennes et supérieures. Ces résidants auraient-ils également quitté le champ de la ville légale, ce domaine officiel sur lequel s'est longtemps concentrée l'action des pouvoirs publics ? A la différence de populations plus modestes, implantées notamment dans les favelas et périphéries précaires, les défenseurs de la fermeture résidentielle bénéficient d'une plus grande capacité à influencer la redéfinition du légal et par conséquent à faire accepter leurs démarches par les tribunaux, au travers de jurisprudences notamment, ou par les législateurs.

Lorsque l'Organe Spécial du Tribunal de Justice de São Paulo reconnut, le 1<sup>er</sup> septembre 2001, la constitutionnalité d'une réglementation municipale autorisant la fermeture de lotissements au nom de la sécurité, la décision fut accompagnée d'un argumentaire lourd de sens et profondément politique. Voici l'extrait en question : « En vérité, il faut reconnaître que la violence urbaine est un dangereux fléau qui affecte principalement la classe moyenne, celle-ci payant la majorité des impôts et n'ayant pas la sécurité garantie par le Pouvoir Public. Il ne s'agit pas de déléguer aux particuliers une attribution spécifique, celle-ci étant inhérente au champ de la sécurité publique, mais de leur permettre de pouvoir se protéger, à l'aide des moyens nécessaires, chaque fois que le Pouvoir Public se révèle incompetent en la matière. »<sup>194</sup> (cité par Sarmento Filho, 2008 : 33) L'affirmation selon laquelle la classe moyenne serait la principale victime de la violence urbaine reste à confirmer, les données statistiques de la période montrant par exemple que les cibles d'homicides sont très largement des hommes, jeunes, noirs, et pauvres. (Pinheiro, 1997 : 46)<sup>195</sup> Mais, au-delà de cette

---

<sup>194</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Na verdade, é preciso reconhecer que a violência urbana é um mal agressivo que aflige principalmente a classe média que paga a maior parte dos impostos e não tem a segurança garantida pelo Poder Público. Não se trata de delegar aos particulares atribuição que não lhes é própria, inerente ao campo da segurança pública, mas permitir-lhes que possam proteger-se, através dos meios necessários, uma vez que o Poder Público, nesse aspecto, tem sido ineficiente.* »

<sup>195</sup> Il existe dans la population brésilienne, ou au moins pauliste selon l'étude citée, un décalage entre l'identité stéréotypée des victimes et le profil réel de celles-ci. Beaucoup imaginent que les victimes d'homicides sont essentiellement blanches, alors que les chiffres démontrent, proportionnellement, qu'elles sont surtout noires.

controverse criminologique, les motivations évoquées par le magistrat pour appuyer son verdict démontrent l'importance dans la décision du poids économique et de la capacité des populations à participer à l'effort fiscal. L'accès à la sécurité par des moyens jusqu'alors non prévus par la loi, et même interdits, se justifierait d'autant plus dans le cas de contribuables qui n'auraient pas eu une qualité de service public à la hauteur de leur imposition.

La dernière décision de justice évoquée démontre une certaine teneur censitaire dans la manière de considérer le droit et le service publics. De même, d'autres voix soutiennent la fermeture résidentielle et l'institutionnalisation habitante au nom de la défense de propriétaires qui ne pourraient plus jouir pleinement de leurs biens en raison de la défaillance de l'administration publique. Il appert une inégalité entre les différentes constituantes de la société brésiliennes dans la capacité à redéfinir le légal. Ce n'est en rien nouveau. Mais cela témoigne, en un contexte désormais de démocratisation, du crédit accordé aux deux figures que sont le contribuable et le propriétaire. Les stratégies habitantes s'appuient très largement sur la propriété privée et sa dimension quasi sacrée dans les sociétés modernes.

### ***2.5.7. Défense d'intérêts et affirmation d'une gouvernance habitante***

Parallèlement aux problèmes de légalité concernant la fermeture, c'est également la gestion de ces aires résidentielles qui s'est avérée problématique. Avec la large diffusion de dispositifs de sécurisation et de contrôle des accès s'est développée une architecture institutionnelle venant très amplement couvrir les espaces habitants. Les moyens humains et techniques engagés pour la fermeture et le gardiennage des voisinages nécessitent un financement et par conséquent une relative organisation. Néanmoins, étant donné que la majorité des ensembles que les résidents brésiliens qualifient de copropriétés (*condomínio*) n'en sont pas légalement, ceux-là ne peuvent être dotés d'organes de gestion formellement reconnus par les autorités et la justice. Ainsi il est très fréquemment fait référence à la « copropriété de fait » (*condomínio de fato*), à la « copropriété par adhésion » (*condomínio por adesão*) ou encore à la « copropriété irrégulière » (*condomínio irregular*). (Soares, 1999 :

---

Il existe également des décalages entre identités stéréotypées et réelles des agresseurs, bien que les modalités soient alors un peu différentes. (Wormhoudt et alii, 2006)

82) Ces associations de résidants fonctionnent peu ou prou comme s'ils étaient sous le statut d'une copropriété telle que prévue par le cadre légal. Cette nature informelle cause parfois des troubles entre propriétaires ou résidants puisque ceux-là n'ont pas tous la même manière de considérer de tels organes, ne leurs reconnaissent pas toujours la même légitimité. Et par conséquent, ils ne sentent pas investis des mêmes obligations et participations.

Très fréquemment, les tribunaux donnent néanmoins raison à ces organisations informelles lorsque des ménages refusent de payer leurs écots alors qu'ils étaient conscients de l'existence d'une telle institution habitante lors de l'emménagement. Pour exemple, voici un extrait de la décision rendue en 2001 par un Tribunal de Justice de l'Etat du Minas Gerais : « Est légitime la création d'association ayant pour objectif de prendre soin de la gestion de la copropriété, bien qu'irrégulière, le propriétaire ne pouvant pas alléguer qu'il fût obligé à s'associer, vu qu'il avait connaissance à l'acquisition de l'unité qu'il ne pourrait pas se libérer des bénéfices et avantages qui seraient offerts et obtenus. Celui qui acquiert une unité immobilière étant partie intégrante d'une copropriété régulière ou irrégulière a l'obligation de contribuer selon sa quote-part aux dépenses de services, d'équipements et autres, réalisés aux bénéfices et profits de tous. »<sup>196</sup> (cité par Gehrke, 2011 : 51-52) Statuant ainsi, les instances juridiques font appliquer le droit interne à ces entités habitantes, malgré leur nature informelle.

Dans le but de limiter ces complications juridiques, des voix se sont élevées pour demander une adaptation législative, et d'une certaine manière la reconnaissance d'une gouvernance habitante, parallèle aux collectivités publiques. Voici un exemple de plaidoirie : « Ces propriétaires, à travers ces associations, dénommées copropriétés par adhésion, qui irrégulières, ou qui de fait, élisent la figure d'un administrateur, afin que celui-ci prenne la conduite des opérations face aux nécessités et contracte ainsi des prestataires de services externes pour subvenir à la déficience provoquée par le corps public. En réalité, ce que la collectivité a fait, c'est de créer un mécanisme destiné à remplir cette mission, sans se préoccuper des cadres imposés par le législateur. Là où le pouvoir constitué n'agit pas, le

---

<sup>196</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *É legítima a criação de associação com o objetivo de zelar pela manutenção do condomínio, ainda que irregular, não podendo o proprietário alegar que foi obrigado a associar-se, visto que adquirir a unidade tinha ciência de que não poderia se desvincular dos benefícios e vantagens que seriam oferecidos e auferidos. Aquele que adquire uma unidade imobiliária que é parte integrante de um condomínio regular ou irregular tem a obrigação de contribuir com sua quota para as despesas com serviços, equipamentos e outros, realizados em benefício e proveito de todos* »

pouvoir parallèle prend les choses en main. Le fait social est un pouvoir parallèle. »<sup>197</sup> (Soares, 1999 : 82) Ainsi, au-delà de la fermeture matérielle des espaces résidentiels, il apparaît une volonté d'affirmation politique de l'habiter. Cette requête s'explique effectivement par l'incapacité des pouvoirs publics à satisfaire certaines de leurs compétences premières, notamment en termes de sécurité. Mais il s'agit également d'offrir une gestion adaptée au standing désiré par certains résidents. Outre des moyens limités et inadaptés à l'ampleur des problèmes urbains actuels, les autorités municipales ne sont plus forcément aussi réactives que par le passé aux intérêts des strates moyennes et aisées. Qui plus est, une tendance néolibérale incite bien souvent les pouvoirs publics à réduire la voilure. L'organe de gestion habitant offre ainsi une alternative efficace pour garantir la qualité du cadre de vie, que ce soit pour assurer aux résidents des services additionnels ou tenir à l'écart un urbain jugé indésirable.

La transition démocratique vit surtout les périphéries, plus modestes dans l'ensemble, s'émanciper et obtenir davantage de considérations. Cela ne signifie pas pour autant que la qualité de vie y soit désormais satisfaisante. Mais la prise en compte croissante par les politiques municipales de ces superficies et populations, qui jadis avaient largement été oubliées, impliqua notamment une dilution du budget, d'autant plus que les potentialités fiscales de ces aires géographiques sont généralement moindres et que les pouvoirs publics eurent à traiter les retards criants qui affectent ces secteurs. Les priorités ne sont plus forcément les mêmes. En revanche, pour les populations plus aisées et désireuses de conserver ou d'accéder à une offre de services et d'équipements élargie ainsi qu'une qualité de vie meilleure, il existe à l'échelon habitant la possibilité de se regrouper communautairement pour obtenir un tel standing. Cela suppose un investissement partagé, privé, qui ne sera pas tributaire des politiques budgétaires municipales. (Rolnik, 2007 : 189) A une autre époque, et bien que la pratique soit encore très fréquente, les collusions et influences auraient quelquefois permis d'obtenir les mêmes avantages à travers la sphère publique.

---

<sup>197</sup> Traduction luso-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Esses proprietários, através de associações, denominadas condomínios de adesão, ou irregulares ou de fato, elegiam a figura de um administrador, para que tomasse frente face as suas necessidades, e desse modo contratavam serviços de terceiros para suprir a deficiência provocada pelo ente público. Na realidade, o que a coltividade fez foi criar um mecanismo voltado a preencher essa omissão, sem se preocupar com os moldes impostos pelo legislador. Onde o poder constituído não atua, o poder paralelo toma conta. O fato social é um poder paralelo.* »

Dans les faits, les associations résidentielles ont très largement repris le flambeau de la gestion des espaces habitants les plus aisés, alors que les pouvoirs municipaux avaient jadis été largement employés à cet effet. (Gotsch, 2009 : 513) Ayant travaillé en profondeur la question de la loi et de la réglementation urbaines à São Paulo, R. Rolnik, (2007 : 189) considère également cette même filiation, en appuyant davantage sur la dimension ségrégative. Elle estime notamment la fermeture résidentielle être une matérialisation de « murailles » qui étaient présentes depuis longtemps dans la réglementation urbaine et dans l'imaginaire de la ville. La dimension physique permettrait de manière plus évidente la suppression du contact avec l'extérieur, avec l'altérité, avec cette partie de la ville occultée et qui malgré les obstacles s'est progressivement imposée à la ville formelle, qui s'est inscrite dans son quotidien, dans le champ du visible. De la même manière, l'affirmation d'institutions habitantes offrirait une forme de protection à ces aires résidentielles, ainsi que les autorités municipales ont pu le faire au travers de leurs réglementations publiques au cours du vingtième siècle.

## ***2.6. Conclusion partielle : Brésil***

Il est intéressant d'observer, dans le cas brésilien, un habiter se territorialiser malgré un contexte légal n'étant pas forcément le plus adapté. Alors que le droit états-unien ainsi que les différents cadres légaux fédérés garantissent une grande liberté et des facilités pour mener, à travers la sphère privée notamment, une action d'échelle habitante, il n'apparaît pas ces mêmes commodités dans le contexte brésilien. Pourtant, il y a également territorialisation de l'habiter. Les zonages adoptés par la municipalité pauliste, satisfaisant ainsi les demandes exprimées par les acteurs majeurs et très influents du secteur immobilier, ont par exemple permis de sécuriser le cadre habitant des populations les plus aisées, notamment celles qui résidaient dans les *jardins*. La dimension réglementaire fut très vite reprise par les promoteurs comme un argument de vente, auquel le public fut apparemment sensible. Aussi, la fermeture et l'institutionnalisation habitantes se sont opérées respectivement dans le cadre de l'illégalité et de l'informalité, cela s'expliquant notamment par la manière de considérer le droit au sein de la société brésilienne. En outre, il est pertinent de relever que la multiplicité et l'intensité des actions habitantes depuis la décennie 1990 sont sur le point d'amener à une redéfinition du légal, notamment sur la question de la fermeture résidentielle.

A São Paulo, la ville s'est très largement façonnée par l'habiter, et ce souvent au détriment d'une vision plus globale de l'agglomération. L'étalement urbain qui depuis la seconde moitié du dix-neuvième siècle marque la partie occidentale de la cité pauliste est révélateur de cela. L'organisation géographique de la ville retranscrit une addition de lotissements qui n'ont pas été pensés de manière harmonieuse. Cette prééminence de l'habiter doit aussi s'appréhender dans le champ politique. Les intérêts habitants furent souvent favorisés au détriment d'une œuvre plus sociale. Les autorités paulistes ont par exemple largement privilégié le zonage à la planification. Autrement dit, il a été donné priorité à la préservation des cadres habitants au détriment d'une réflexion plus globale, qui davantage aurait satisfait l'intérêt général. Cela, d'ailleurs, constitue vraisemblablement la base d'un cercle vicieux. Car la négation ou l'occultation de tout un pan de la ville par les autorités municipales, celles-ci n'ayant jamais porté l'attention qu'il aurait fallu, tendit à accroître les problèmes en ces lieux marginaux.



Mais les dysfonctionnements de cette partie de l'agglomération ne se limitèrent pas, à long terme, à ces aires plus précaires. Au contraire, et cela est clair dans le cas pauliste, ce déni d'urbanité a fait de la ville historique un cadre perçu comme inhabitable. Face à une telle situation, la réaction des populations qui en avaient les moyens fut alors de réinvestir le cadre habitant. Le cycle s'entretenait. Cela n'empêche pas forcément, en parallèle, un traitement plus social de la question urbaine. Mais cela suppose alors un rôle essentiel pour les pouvoirs publics.

Enfin, il a été observé sur le long terme une altération dans le jeu des distances entre les êtres. Alors que la hiérarchie se faisait à travers des relations d'autorité évidentes sous période esclavagiste, que ce fût sous la domination du maître ou d'une réglementation urbaine qui rappelait aux populations de basses conditions leur subordination, cette première s'opéra par la suite à travers l'espace. La proximité qui était autrefois admise, et même forcée vue l'avantage que tirait le maître de sa cohabitation avec l'esclave ou le domestique, fut peu à peu considérée comme malsaine et dangereuse. Aux différentes échelles, c'est-à-dire tout aussi bien à l'intérieur des domiciles bourgeois que dans la ville ou même plus largement dans la société brésilienne, furent réorganisés les espaces. Il est possible de faire un rapprochement entre la réorganisation architecturale qui se joua dans les intérieurs bourgeois, offrant alors une intimité aux maîtres de maison vis-à-vis de leurs domestiques, et la première phase de territorialisation habitante qui vit les populations les plus aisées s'extraire de la ville plus centrale et des inquiétudes qu'elle suscitait. Ainsi, la volonté d'un contrôle élargi sur le cadre de vie, et d'une certaine mise à distance de la ville, se devinait même à l'intérieur des foyers. En termes urbains, la période consacrait le passage d'une ville monolithique, malgré les fortes inégalités de conditions entre les êtres, à une ville duelle, ségrégée entre une partie centrale, ou considérée comme telle, et une périphérie. Cette division de l'espace, ainsi qu'il a été vu, fut amplement motivée par des visées ségrégationnistes en termes social et racial, ce dernier critère ayant d'ailleurs gagné en importance au cours de la période. Une seconde phase de territorialisation habitante, ou autrement dit une intensification du phénomène, s'est produite lorsque l'agglomération de São Paulo vint à s'organiser géographiquement de manière plus éclatée, à partir de la décennie 1980. Les distances spatiales qui avaient été instituées par le passé n'étaient désormais plus d'actualité. La fermeture résidentielle aurait alors permis de recréer de la distance, face à une ville et des populations qui inspiraient de la crainte.



### **3. Afrique du Sud**



La péninsule sud-africaine offre, de par son histoire, un cadre intéressant pour analyser la territorialisation de l'habiter. Plus que dans les autres parties, encore, celle-ci sera étudiée au travers de la question raciale. L'image de l'apartheid, qui fut vraisemblablement l'une des plus grandes entreprises de ségrégation de l'espace n'ayant jamais existé, peut inviter à penser l'histoire coloniale de cette société de manière tout aussi radicale. Dans les faits, les choses ne sont pas aussi simples. Cape Town,<sup>198</sup> durant très longtemps la seule ville d'importance au sein de la société coloniale, n'offrit pas un contexte particulièrement marqué par la question raciale. Et les espaces ruraux alentours ne l'étaient pas forcément beaucoup plus. Certes, la société s'avérait fortement hiérarchisée, mais l'identité raciale n'indiquait pas strictement la condition de l'être. Dans un premier temps, il sera d'ailleurs décrit de manière plus détaillée l'organisation de la société urbaine à Cape Town sous période esclavagiste. La dimension raciale allait surtout structurer la société avec plus de force à partir de la première moitié du dix-neuvième siècle, lorsque les autorités coloniales britanniques prirent possession de la colonie, qui jusqu'ici était restée sous autorité néerlandaise. Le démantèlement du système esclavagiste allait faire passer le critère racial au premier plan et c'est à partir de cette période seulement que serait entreprise une intense opération de ségrégation de l'espace.

La force publique joua un rôle important dans cette discrimination de l'urbain sur critère racial. Néanmoins, il ne faudrait pas négliger toute l'importance qu'ont pu avoir les initiatives habitantes dans la ségrégation de l'espace. Celle-ci commençait même à l'intérieur des domiciles bourgeois, ainsi qu'il sera démontré ultérieurement. Egaleme nt, face à une ville qui s'était démographiquement hétérogénéisée, sur le plan racial en particulier, et qui souvent montrait des problèmes sanitaires, les élites puis la classe moyenne blanches ont fait de leur cadre habitant un environnement censé être préservé de ce qui était alors perçu comme des nuisances. Ces résidants ont progressivement cherché à affirmer un contrôle et une capacité à réglementer et donc définir leur contexte de vie. Ainsi, avant même le début de l'apartheid, les agglomérations sud-africaines étaient déjà fortement ségréguées sur le plan racial. Et les démarches habitantes, chez les populations blanches, avaient très largement contribué à cela. Enfin, suite à l'apartheid, et donc après remise en cause de l'ordre racial qui avait été institué, le contexte habitant serait investi de plus bel comme un cadre protecteur, face à un urbain ne

---

<sup>198</sup> Généralement, en français, Cape Town est dénommée Le Cap, voire la ville du Cap. Afin de fluidifier le propos et d'éviter les confusions avec la colonie du Cap ou la province du Cap, sera privilégié dans cette thèse le toponyme anglophone.

répondant plus aux nécessités des populations, notamment blanches, mais pas seulement. Cela sera plus largement étudié dans le contexte de Johannesburg, notamment à travers la question de l'enclosure résidentielle, ou autrement dit la fermeture plus ou moins complète de rues et d'aires d'habiter.

Avant d'aller plus loin dans cette partie, un rappel s'impose. La question raciale ne fut bien évidemment pas la seule raison à une territorialisation habitante. Ce n'est pas seulement dans une intention discriminatoire que les populations, blanches notamment, ont cherché à étendre leur contrôle, de manière mutualisée, sur leur cadre de vie. Néanmoins, la dimension raciale fut, dans certains contextes, une motivation première. Qui plus est, la race est un construit social extrêmement fort qui se ressent parfois jusque dans la corporalité et la sensorialité des êtres, face à l'altérité prise en horreur. Par conséquent, les efforts consentis pour obtenir la distanciation parfois jugée nécessaire entre les races peuvent être particulièrement intenses. Cette spécificité facilite ainsi d'autant l'observation des démarches habitantes. Il apparut donc un intérêt méthodologique à choisir cette dimension raciale plutôt qu'une autre. Mais l'habiter n'est pas seulement cela.



### ***3.1. Contacts premiers puis rapprochés***

Avant de lancer une étude plus approfondie, il sera, dans un premier temps, brièvement décrit le processus de colonisation de la péninsule sud-africaine. L'étape est nécessaire car elle permettra de saisir l'importance de Cape Town dans cette société et de présenter quelques uns des protagonistes. Car ils sont nombreux, entre les colons de statuts différents, les populations africaines variées et la main d'œuvre importée de multiples contrées. Cape Town exposait d'ailleurs cette diversité davantage encore que le restant de la colonie. Durant très longtemps, la cité étonna les voyageurs de par son extrême cosmopolitisme. Et, malgré sa diversité, la ville ne présentait pas une ségrégation particulièrement marquée. La hiérarchie entre les êtres de conditions différentes s'effectuait par d'autres vecteurs que la distance spatiale. Les lignes qui suivent auront ainsi pour but de décrire Cape Town et son organisation jusqu'à l'abolition de l'esclavage, en 1834. Il sera ainsi plus simple, ultérieurement, de saisir toute la teneur des mutations qui s'opéreront dans la ville du dix-neuvième siècle, et surtout la dynamique habitante.

#### ***3.1.1. Expansionnisme boer, importations esclavagistes et assimilations indigènes***

Le destin des terres africaines méridionales changeait lorsque, en 1652, s'y implanta de manière permanente la *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (VOC).<sup>199</sup> L'intention première de cette société commerciale n'était alors pas du tout à la colonisation des sols alentour. Elle préférait recourir à sa logique habituelle, à savoir se limiter à la fondation d'une base

---

<sup>199</sup> En français, celle-ci est dénommée Compagnie néerlandaise des Indes orientales. Fondée en 1602, avec le support du gouvernement des Provinces-Unies, cette société bénéficiait du monopole national sur les échanges commerciaux avec les contrées asiatiques. En des temps essentiellement féodaux, elle devint l'une des entreprises capitalistes les plus puissantes au monde, son pouvoir rivalisant même avec celui de nombreux régents.

portuaire fortifiée. (Newton-King, 2009 : 11) Originellement, il n'était pas non plus question de faire de cette pointe australe du continent africain un réel comptoir commercial. En revanche, le lieu était propice à l'installation d'une station de réapprovisionnement pour les navires faisant la liaison entre l'Europe et l'Indonésie. A dessein, la Compagnie expédia donc en mission, sur le site, Jan Van Riebeeck, et sous ses ordres une équipe assez restreinte. Celle-ci constituée d'employés de la Compagnie, ne restant sur place que quelques années avant de rentrer au pays, et d'esclaves importés, œuvrait dans les docks ou se chargeait de la culture de légumes et fruits antiscorbutiques. (Ross, 1989 : 243 ; Houssay-Holzschuch, 1995 : 15-16) La géographie locale offrait également une eau fraîche, du bois de feu, et les terres nécessaires à l'élevage ovin et bovin. En outre, dans les premiers temps, les populations autochtones furent largement enclines à troquer certaines de leurs têtes de bétail contre tabac ou cuivre.<sup>200</sup> (Elphick & Malherbe, 1989 : 10) Ce site pionnier, répondant par certains aspects assez bien aux exigences de l'entreprise batave, fut donc la première forme d'urbain colonial en la contrée.<sup>201</sup> La cité du Cap était née, celle que les citoyens de la colonie vinrent à dénommer cité-mère, à savoir « *Moederstad* » en néerlandais ou plus tard « *Mother city* » en anglais. Sans doute cette appellation traduisait-elle l'aspect fondateur de l'installation européenne, mais aussi le fait qu'elle resta durant très longtemps l'unique ville coloniale d'importance en ce coin du globe.<sup>202</sup>

Le succès de cet établissement européen, qui pourtant n'était pas garanti à ses débuts, s'explique notamment par le changement de stratégies décidé par la compagnie commerciale. A partir de 1657, validant la proposition de Jan Van Riebeeck, la VOC avait autorisé certains de ses employés en mission, une fois leur contrat ayant pris fin, à s'installer comme agriculteurs pour leur propre compte, et ce sur des terrains concédés pour vingt ans. En revanche, ces citoyens-libres (*vrij-burghers*) s'engageaient en contrepartie à vendre leur

<sup>200</sup> Avant l'installation définitive, les marins de passage troquaient également du fer aux populations indigènes. Mais, puisque ce métal servant à la confection de pointes de lances ou de flèches, le gouvernement hollandais en prohiba l'échange à partir de 1652. (Elphick & Malherbe, 1989 : 8, 10)

<sup>201</sup> Même si moins nombreuses qu'en d'autres parties du continent, semblerait-il, existaient également des formes urbaines précoloniales en Afrique australe. Et si la majorité des populations indigènes avaient recours à des matériaux périssables pour la construction de leurs domiciles, les ethnies Tswana-Sothos employaient notamment la pierre. (Houssay-Holzschuch, 1995 : 39) Ainsi, il se disait au début du dix-neuvième siècle que Latakoo, l'une des capitales de l'ethnie Tswana, était aussi grande que Cape Town et que ses huttes abritaient entre 5.000 et 15.000 habitants. A la même époque, également dans la région du Transvaal, la tribu Kwena avait pour capitale Molokweni, une importante ville protégée par ses murs de pierre. (Iliffe, 1995 : 118)

<sup>202</sup> Si la population variait en fonction des navires y faisant escale, (Houssay-Holzschuch, 1999 : 56) se dénombrèrent environ 259 résidents européens en 1679, parmi lesquelles 55 femmes et 117 enfants. En 1717, c'étaient environ 2.000 ouailles libres que comptait l'implantation, dont 350 femmes. En 1751, cette même population approchait les 5.000 individus. (Guelke, 1989 : 66) Au cours du dix-huitième siècle, la démographie blanche doublait environ à chaque nouvelle génération. (Ross, 1993 : 138)

production selon un prix fixe. (Elphick & Malherbe, 1989 : 8 ; Ross, 1989 : 244) L'autre adaptation nécessaire fut dans le choix du système de production agricole. Initialement, Jan Van Riebeeck avait imaginé le développement d'une culture intensive, mais celle-ci montra vite ses limites. Il manquait de main d'œuvre pour que ce mode puisse se révéler fructueux. Avant même que deux mois ne soient révolus depuis l'arrivée sur le site, le commandeur de la nouvelle implantation avait bel et bien adressé une requête à sa hiérarchie supérieure localisée à Batavia.<sup>203</sup> Il souhaitait l'envoi d'esclaves ou de travailleurs asiatiques libres, ce que l'autorité sollicitée ne fut en mesure de satisfaire. Ainsi, la main d'œuvre captive était initialement plutôt rare. Il fallut attendre 1658 pour que parviennent au port du Cap les deux premiers arrivages conséquents d'esclaves. Tout d'abord, un vaisseau délivra la force de travail ayant été prélevée par la Compagnie lors d'une expédition sur les terres africaines occidentales, et par la suite, un navire négrier portugais qui avait été capturé par les forces néerlandaises vint déposer une partie de ses effectifs en la nouvelle implantation. Certains d'entre eux devinrent propriété de la Compagnie et d'autres furent assignés aux premiers citoyens-libres. (Armstrong & Worden, 1989 : 111-112)

Les premières années d'implantation, les migrants européens s'étaient géographiquement maintenus entre le front de mer et la Montagne de la Table (*Tafelberg*), mais à partir de 1657 les citoyens-libres s'installèrent outre cette barrière naturelle. Jusqu'alors, la frontière existante entre autochtones et allochtones était d'ordre commerçant. Avant même qu'il y ait eu cette implantation définitive, de nombreuses compagnies européennes étaient venues faire du troc avec les populations locales, établissant ainsi une aire de contact pionnière, ou une frontière de première génération, ainsi que la conceptualisent R. Elphick et V.C. Malherbe (1989 : 7-8) Dans les dernières décennies du dix-septième siècle, celle-ci s'enfonça un peu plus dans loin dans les terres, derrière le Montagne de la Table. Parallèlement, une frontière de deuxième génération, agraire celle-ci, s'était développée depuis 1657. Ainsi qu'évoqué, la Compagnie avait autorisé certains ménages à tenter l'aventure pour leur propre compte. Les cultures marquaient désormais l'espace par delà les reliefs, ceux qui isolaient naturellement le port du reste des terres. Enfin, une autre ligne de démarcation fut de nature pastorale. A partir de la décennie 1690, c'est cette motivation qui principalement repoussa chaque fois un peu plus loin vers l'intérieur les limites du domaine colonial.

---

<sup>203</sup> Dès sa fondation, l'implantation du Cap avait été placée sous l'autorité des directeurs de la Compagnie siégeant à Amsterdam, réunis en un Conseil des XVII (*Heren XVII*), mais également sous la tutelle du *Conseil des Indes*, localisé à Batavia (ancienne Jakarta). Cette ville était en quelque sorte devenue la capitale des Indes orientales néerlandaises. (Giliomee, 2003 :3)

Les premières populations à avoir subi cet expansionnisme furent les Khoïkhoï, un peuple vivant essentiellement de l'activité pastorale. Il y eut donc rapidement une concurrence pour les points d'eau et les terres. (Crais, 1992 : 37) La région du Cap occidentale, lieu d'implantation des premières populations européennes, offrait d'ailleurs les meilleurs herbages. La pluviométrie avait pour lors garanti de meilleures conditions de vie aux éleveurs khoïkhoï locaux que pour ceux qui laissaient paître leur troupeau sur d'autres terres. Mais le mouvement expansionniste ne s'arrêta pas ici. A la fin du dix-huitième siècle, presque toutes les aires d'influence khoïkhoï et adaptées au pastoralisme étaient passées sous le contrôle des colons. (Elphick & Malherbe, 1989 : 28) Pour autant, expliquent les deux auteurs, ce processus ayant mené à une réduction drastique de l'autonomie indigène ne peut s'expliquer exclusivement par la radicalité ou un recours à la violence. Le mécanisme aurait été beaucoup plus graduel et subtil que cela. Certes, il y eut des guerres entre colons et autochtones, notamment en 1659 ou entre 1673 et 1677, à la suite d'échanges ayant mal terminé ou de différends territoriaux. D'autres historiens insistent sur les conséquences dramatiques que l'épidémie de variole de 1713 entraîna sur les populations khoïkhoï de la contrée. (Crais, 1992 : 32 ; Dooling, 2007 : 24)

Bien que R. Elphick et V.C. Malherbe (1989 : 3-20) ne nient pas l'influence de ces facteurs, ils préfèrent davantage expliquer le déclin de la culture khoïkhoï, paradoxalement, par l'intégration extrêmement poussée de ses membres au sein de la société coloniale. L'assimilation était intrusive parfois, profitant de l'absence de pouvoirs forts à la tête des tribus locales. Ainsi, en 1676 et 1677, la Compagnie affirmait son droit à juger les différends, assez nombreux d'ailleurs, entre clans et chefferies khoïkhoï. Mais un autre pan de ce processus était beaucoup plus libéral. Certains d'entre eux gagnaient à reconnaître l'autorité coloniale pour la protection qu'elle fournissait face aux agressions san.<sup>204</sup> Et surtout, beaucoup voyaient, dans les emplois proposés par les fermiers d'ascendance européenne, un recours économique en cas de difficultés. Mais la solution n'en était pas réellement une. Car si la pratique était fréquente chez les bergers khoïkhoï, certains engageant temporairement d'autres pasteurs pour qu'ils puissent se refaire quand leurs troupeaux avaient été décimés,

---

<sup>204</sup> Les Sans, baptisés par les colons néerlandophones « *Bosjesmans* » et ensuite « *Bochimans* » ou « *Bushmen* » par les francophones et anglophones, étaient historiquement et culturellement très proches des tribus khoïkhoï. La différence majeure résidait surtout dans l'activité économique principale, les premiers étant avant tout des chasseurs-cueilleurs alors que les seconds vivaient principalement du pastoralisme. Néanmoins, les universitaires tendent à réunir ces deux ethnies sous un même nom, celui de « *Khoisan* », puisque certains Sans auraient parfois été des Khoïkhoï ayant tout simplement perdu leur troupeau. (Elphick & Malherbe, 1989 : 3-4)

l'offre des colons ne comportait pas le même potentiel. Dans ce second contexte, la rétribution ne se faisait plus en têtes de bétail, mais en nourriture, en logement ou en tabac. Ainsi, les employés agricoles perdaient leur indépendance, puisque incapables de reconstituer un réel cheptel. (Elphick & Malherbe, 1989 : 3-20)

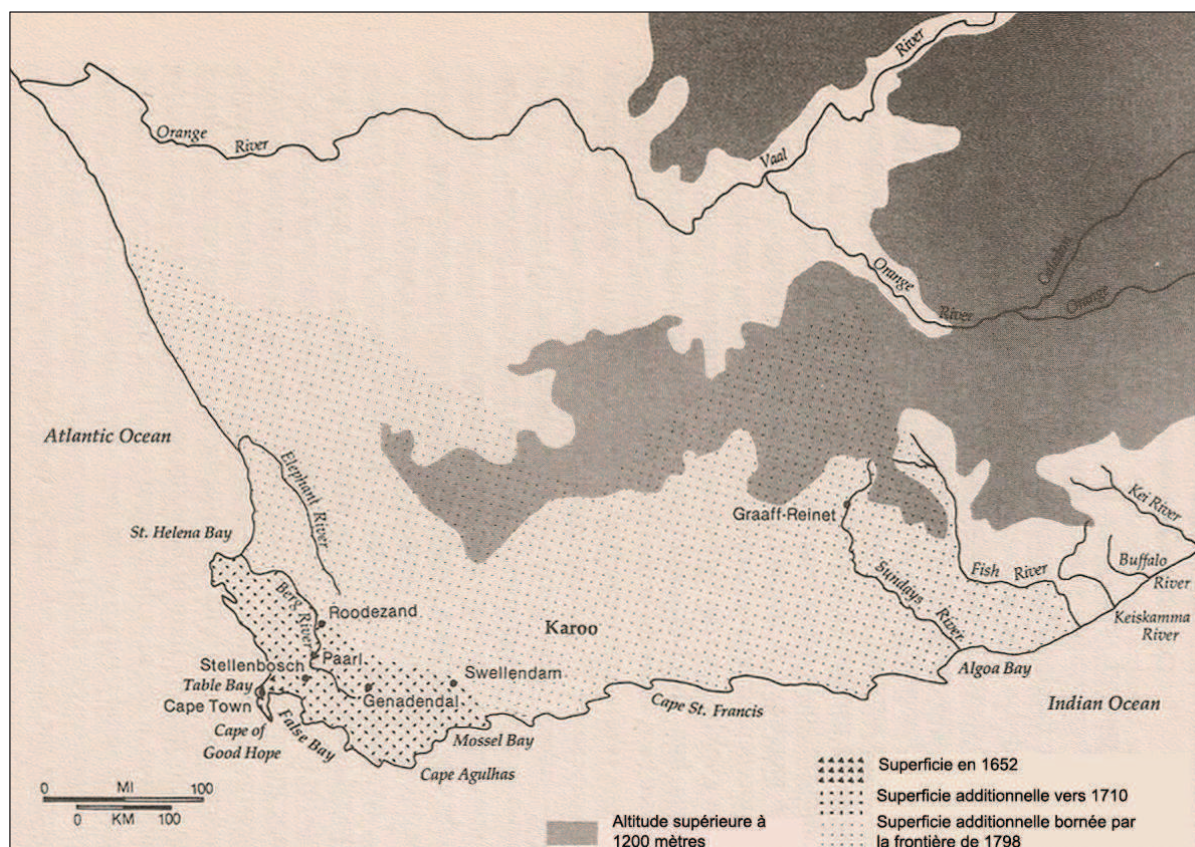
En une centaine d'années, les pionniers européens s'étaient répandus sur une superficie à peu près équivalente à celle de la Grande-Bretagne, alors que la colonie comptait en 1780 une population dite libre d'environ 10.500 âmes. (Guelke, 1989 : 67) Entre 1700 et 1780, avait tout simplement décuplé l'étendue sur laquelle dominaient les fermiers d'origines européennes, leur expansion n'ayant été endiguée que par l'aridité des terres nord, les raids lancés par les chasseurs-cueilleurs situés au nord-est de la colonie, ou encore, plus orientalement, par la résistance qu'opposèrent les chefferies xhosa,<sup>205</sup> localisées de part et d'autre de la *Great Fish River*. (Guelke, 1976 : 25 ; Guelke & Shell, 1992 : 817 ; Thompson, 2001 : 50 ; Dooling, 2007 : 23) Les autorités, censées diriger cette colonie pour le compte de la Compagnie, se montraient largement dépassées par la rapidité et les dimensions de cet expansionnisme. Le siège de son pouvoir, c'est-à-dire Cape Town, se situait à des centaines de kilomètres des aires les plus lointaines occupées par les *trekboers*.<sup>206</sup> (Cf. Fig. 27)

---

<sup>205</sup> Les Xhosa sont un peuple de langue bantoue, originaire de la région des Grands Lacs, et qui progressivement ont migré vers les côtes méridionales du continent africain, s'installant sur des terres qui jusqu'alors avaient été habitées par des populations khoïkhoï ou san.

<sup>206</sup> Il fallait aux populations les plus reculées environ trois mois pour faire le voyage jusqu'à Cape Town, y acquérir les produits jugés indispensables (armes, poudre, café, thé, tabac, sucre, ou encore le savon) et vendre les surplus agricoles, puis revenir au domicile. (Guelke, 1976 : 36)





**Fig. 27 : Expansion territoriale de la Colonie du Cap du temps de la Compagnie néerlandaise des Indes orientales (VOC)**

Source : Thompson (2001 :34)

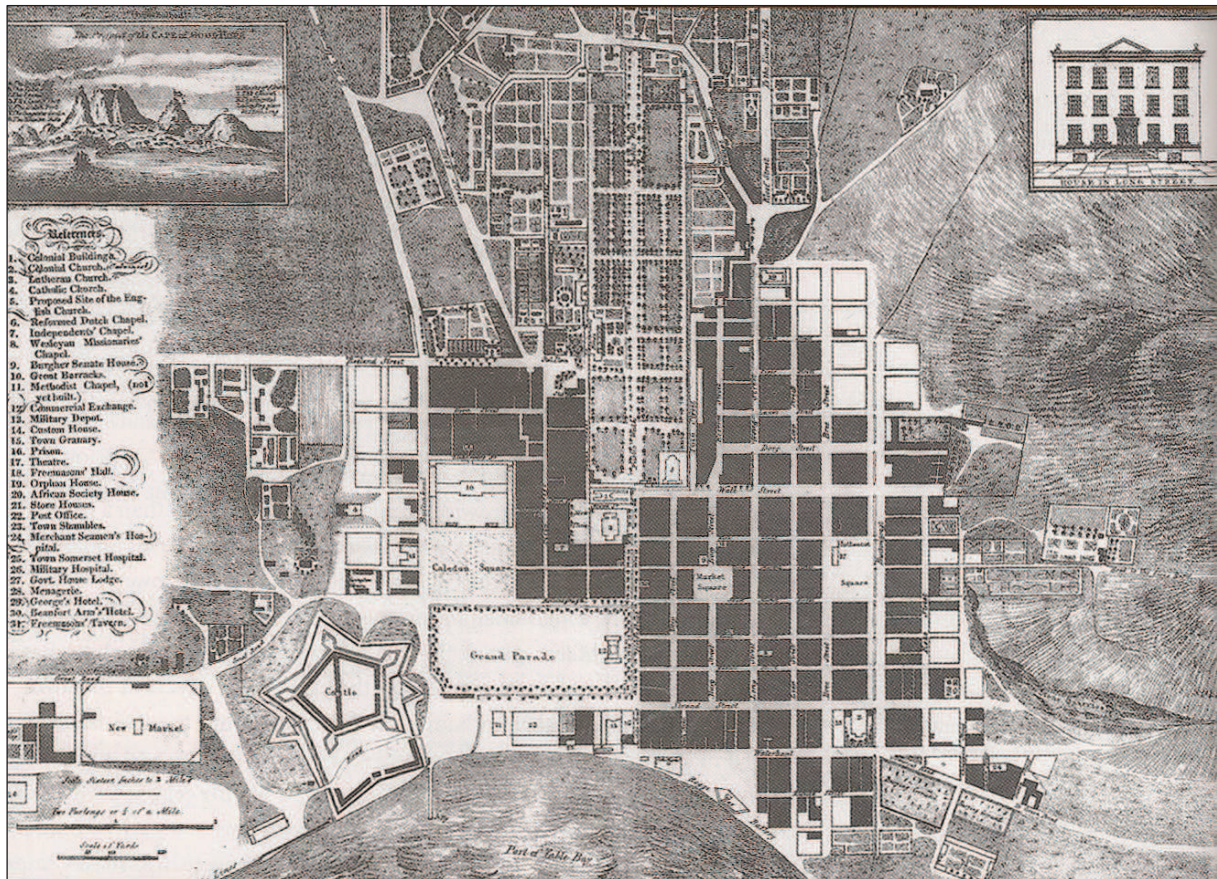
La dernière période évoquée, à savoir cette fin du dix-huitième siècle, est fort importante dans l'histoire de la colonie, et ce en raison notamment des conséquences spatiales induites. Ainsi que l'ont conceptualisé et repris nombre d'historiens, (Giliomee, 1989 : 449-460 ; Newton-King, 2009) une transition s'effectua à partir de ce moment entre un monde initial plus ou moins circonscrit, parcouru par des frontières ouvertes et difficiles à dessiner précisément d'un point de vue géographique, et un monde subséquent plus drastiquement clos, cerclé par des frontières fermées. Ce processus ne s'est pas déroulé de manière exactement simultanée sur les différents fronts, mais sur un pas de temps s'étalant de la décennie 1780 jusqu'aux premières années de la décennie 1810.<sup>207</sup>

<sup>207</sup> Les modalités de cette transition, de ce processus de fermeture des frontières, ne furent également pas les mêmes selon les régions. En les confins septentrionaux par exemple, les autorités coloniales n'eurent pas la même influence que dans la fermeture de la frontière orientale, séparant *trekboers* et Xhosas. (Legassick, 1989 : 372-373)



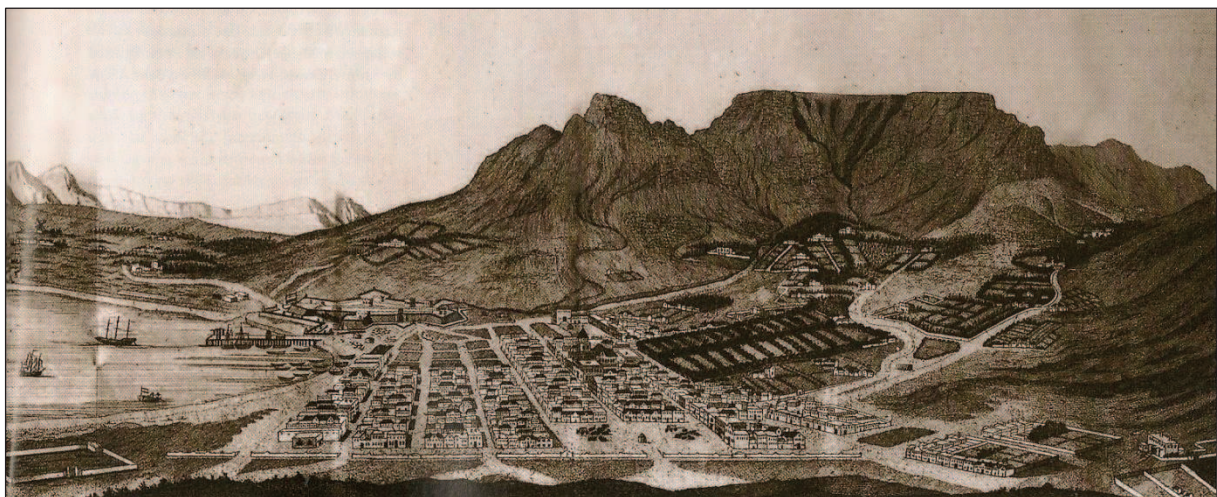
### ***3.1.2. Cosmopolitisme à Cape Town***

Les occasions de traiter des relations que pouvaient entretenir les différentes constituantes de la démographie urbaine sont limitées puisque durant très longtemps Cape Town est restée la seule agglomération d'envergure dans la colonie. Essentiellement, l'urbain s'est propagé après abolition du système esclavagiste, en 1834. Par conséquent, tout un pan de l'histoire en la contrée, et notamment les interactions humaines et sociales qui pouvaient se jouer au sein d'espaces citadins, ne se donne à étudier qu'exclusivement ou presque au travers d'un théâtre unique et bien spécifique. Pour autant, celui-ci n'est pas à négliger, car pesant très fortement d'un point de vue fonctionnel et démographique. Le territoire colonial était largement macrocéphale, organisé autour de Cape Town en laquelle se concentraient environ un cinquième des populations libres durant la seconde moitié du dix-huitième siècle. (Guelke, 1989 : 67) Si Cape Town affichait une essence européenne indiscutable, dès le début organisé sur un plan orthogonal, elle fut aussi le cadre d'une mixité démographique réelle. (Cf. Fig. 28 & Fig. 29) Bien évidemment, les statuts s'avéraient fort inégaux, rappelant presque invariablement la domination blanche et « chrétienne » en ce lieu. Mais la diversité des cultures regroupées en la ville était impressionnante pour l'époque, traduisant une fonction portuaire en un carrefour géostratégique majeur et toute l'étendue de l'empire commercial bâti par la Compagnie.



**Fig. 28 : Plan de Cape Town réalisé par George Thompson en 1826**

Source : In Worden et alii (2004 : 114)



**Fig. 29 : Panorama de Signal Hill réalisé par Johannes Schumacher en 1776 (détail)**

Source : In Worden et alii (2004 : 46-47)



En s'appuyant sur les résultats d'une étude commanditée en 1731 par le gouverneur local Jan de la Fontaine, complétés par d'autres données puisées dans les archives de la Compagnie, il s'avère possible d'évaluer l'hétérogénéité existante alors en la ville même du Cap. (Worden et alii, 2004 : 50) La population recensée de la sorte, un peu supérieure à trois milles âmes, était à un tiers, soit 959 individus de genre masculin, composée d'employés de la Compagnie. Les citoyens-libres (*vrij-burghers*) étaient au nombre de 585, partagés entre hommes, femmes et surtout enfants. La quantité d'esclaves se montrait proportionnellement très importante, puisque la Compagnie en détenait apparemment 566 et que les 767 autres s'avéraient être de possession privée.<sup>208</sup> L'essentiel de cette main d'œuvre servile était masculine, mais il se dénombrait aussi de manière significative des femmes et enfants. Contre leur volonté également, 80 *bandieten*, presque exclusivement des hommes, venaient purger à Cape Town une peine de travaux forcés. Certains d'entre eux provenaient d'ailleurs de contrées asiatiques, en lesquelles la Compagnie faisait affaires. Enfin, deux centaines de noirs-libres (*vrijzwarten*), parmi lesquels une proportion relativement importante d'enfants, résidaient également en cet environnement. S'il apparaît parfois difficile de connaître les populations que les autorités rangeaient derrière l'appellation « noirs-libres », puisque la définition se révélant plus ou moins fluctuante, étaient généralement considérées comme tels par la Compagnie les personnes non asservies et ayant une ascendance africaine - khoïkhoï exceptée - ou asiatique, que celle-ci fût pleine ou seulement partielle. (Elphick & Shell, 1989 : 184)<sup>209</sup> Cette population, bien que minoritaire à Cape Town, avait la particularité d'être plus urbainement implantée que les autres constituantes démographiques de la contrée.

Le caractère portuaire de la ville venait d'ailleurs complexifier encore un peu plus la sociologie locale, puisque les personnels navigants ou même quelques voyageurs se mêlaient aux résidents permanents de la cité lors des escales. Celles-ci, bien plus fréquentes lors des mois estivaux ou automnaux, duraient généralement entre vingt et trente jours pour les vaisseaux de la Compagnie. Plus longtemps pour les autres, britanniques ou français souvent, qui ne bénéficiaient pas de la même priorité pour le ravitaillement. Débarquaient alors pour

---

<sup>208</sup> Les sources utilisées ne comptabilisaient pas les populations d'esclaves possédées par les employés de la Compagnie à titre personnel. De la même manière, les éventuelles compagnes que ceux-ci pouvaient avoir étaient absentes des décomptes. Or, il se pourrait bien que les plus larges quantités d'esclaves présentes dans Cape Town à ce moment fussent en fait propriété des officiels engagés par la société néerlandaise. (Rensburg, s.d. : 116 ; Worden, Van Heyningen & Bickford-Smith, 2004 : 50)

<sup>209</sup> Il semblerait qu'originellement, les premières références aux noirs-libres apparaissant dans les registres fiscaux de 1720, n'étaient éligibles à ce statut que les populations ayant un passé d'esclave ou de criminel. Autrement dit, selon l'acception originelle du terme, on ne pouvait devenir noir-libre par filiation. (Ross, 1993 : 72-73)

plusieurs semaines des populations exotiques, aux origines notamment européennes mais aussi très souvent asiatiques, car les équipages étaient fréquemment constitués de membres javanais, indiens ou surtout chinois. (Worden et alii, 2004 : 51-54) Et lorsque tous ces marins posaient pied à terre, naissaient quelques fois des tensions entre eux et la soldatesque du coin, qui constituait d'ailleurs une autre partie importante de cette démographie urbaine. Ces hommes d'armes étaient eux-mêmes d'origines géographiques très diverses, en provenance de multiples régions européennes. Leur sort était généralement peu enviable. N'ayant notamment pas le droit à se marier durant le temps de leur contrat et souvent méconsidérés par la population locale, ils avaient pour la plupart fui une situation précaire sur leur continent de naissance.<sup>210</sup> Se croisaient ainsi à Cape Town des hommes et femmes aux parcours très divers, aux conditions et destinées dissemblables, parfois en transit et d'autres fois à demeure. Ainsi s'hétérogénéisait progressivement la cité portuaire.

Nombreux étaient les voyageurs de passage à s'étonner devant une telle diversité. En 1825, lors d'une escale dans la baie, un médecin de bord répondant au nom de Sinclair put décrire en son journal une bribe de cette vie citadine : « La population présente dans les rues une extraordinaire diversité raciale et variété de costumes, en quel point Cape Town surpasse peut-être toute autre ville dans le monde. Au même endroit, et d'ailleurs groupés, l'on peut rencontrer la minuscule stature de l'Hottentot vêtu d'une laineuse peau de mouton, la musculature de l'esclave du Mozambique, aussi noir que son voisin le grand Cafre, l'élégance de l'Indien déambulant en robe blanche et turban, la diligence du Malais avec son chapeau de paille conique, tout autant que les colons, soldats ou marins portugais, hollandais, français et anglais, ou encore toute variété d'étrangers partant pour l'Inde ou revenant de celle-ci. »<sup>211</sup> (Sinclair, 1825 24-25, cité par Mason, 2003 : 19) En 1838, un autre visiteur, allemand, tint un propos similaire, expliquant alors qu'« il y a probablement peu de villes dans le monde qui, en un espace si restreint, pourraient exposer une plus grande variété de nations que Cape Town. »<sup>212</sup> (Krauss, 1966 : 43, cité par Worden et alii, 2004 : 89)

<sup>210</sup> Auteurs estimant que la condition de ces marins était peut-être pire que celle des esclaves. (Worden et alii, 2004 : 51)

<sup>211</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The population presents in the streets an extraordinary diversity of race, and variety of costumes, in which respect Cape Town surpasses, perhaps, every other in the world. At the same spot and indeed in the same group may be seen the dwarfish Hottentot clad in woolly sheepskin, the muscular Mozambique slave, black as his neighbour the tall Caffre, the gracefully walking Indian in white robes and turban, the industrious Malay with the conical straw hat, as well as the Portuguese, Dutch, French and English colonists, soldiers, sailors and every variety of strangers going to India or coming from it.* »

<sup>212</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *there are probably few cities in the world which, within so narrow a space, could show a greater variety of nations than Cape Town does.* »

Paradoxalement, en cette mosaïque démographique, qui pourtant révélait toutes les relations que pouvaient entretenir le port avec le reste du monde, l'autochtone khoïkhoï n'était que peu présent. Divers facteurs peuvent expliquer cette relative absence en milieu urbain. Probablement, l'excellence dont faisait preuve cette population dans l'élevage animal ou encore la conduite des wagons invitait davantage à une vie rurale, même si les cheptels étaient relativement nombreux autour du fort capétonien. Les bergers khoïkhoï étaient d'ailleurs particulièrement recherchés dans les campagnes. En outre, l'épidémie de variole qui frappa très largement Cape Town en 1713 décima en grande partie les résidents indigènes. Si le virus frappa l'ensemble de la démographie, il fut particulièrement mortel chez les contaminés khoï, ceux-ci étant apparemment moins immunisés. D'ailleurs, les individus appartenant à cette population ne furent plus dénombrés dans les registres postérieurs, laissant imaginer le désastre subi. (Elphick & Malherbe, 1989 : 21) En 1770, et malgré le fort déclin démographique dont avait souffert cette population indigène, fut rapportée une présence khoï permanente à Cape Town. Celle-là devait être restreinte toutefois, car fut estimée pour l'année 1787 que seulement 56 membres de cette communauté demeuraient au cœur de la *Table Valley*, lieu d'implantation de la station de ravitaillement. (Viljoen, 1995, cité par Worden et alii, 2004 : 67) En 1806, 626 des 16.428 âmes recensées en la cité capétonienne étaient considérées comme « Hottentot », soit moins de 4 % des effectifs. (Ross, 1985 : 107)<sup>213</sup>

Malgré cette proportion d'indigènes particulièrement faible dans la population locale, Cape Town présentait néanmoins un visage extrêmement composite. Se distinguaient les résidents de ce microcosme urbain de par leurs origines géographiques, ce qui impliquait évidemment une dimension ethnico- raciale, de par leurs statuts, puisque se côtoyaient citoyens-libres, employés contractuels et esclaves, ou encore de par leurs positions sociales. Ces discriminants établissaient une hiérarchie claire entre les différentes constituantes de la population, mais les frontières existantes étaient loin d'être imperméables. « L'origine raciale était bien moins une barrière à la mobilité sociale dans la Cape Town des premiers temps que dans les districts ruraux. C'était en particulier vrai pour les femmes. Dès le début, employés de la Compagnie et citoyens-libres se sont mariés à des femmes noires-libres, qu'ils avaient pour certaines eux-

---

<sup>213</sup> R. Ross reprend ici les chiffres fournis dans *Records of the Cape Colony* (McCall Theal (ed.), 1897-1905 : VI, 72-2). A noter que n'étaient pas comptés dans la démographie locale les employés gouvernementaux et les esclaves de la Compagnie néerlandaise des Indes orientales dont les autorités britanniques avaient hérités. De même, la garnison de soldats présente sur place n'était pas comprise dans les calculs.

mêmes libérées de leur condition d'esclave.»<sup>214</sup> (Worden et alii, 2004 : 69) Ces unions interracialles étaient autorisées par l'administration locale. Pour autant, et bien que la pratique fût apparemment plus fréquente en milieu urbain que dans les lointaines campagnes capétoniennes, il ne faut pas imaginer que de tels mariages, entre hommes européens et femmes de couleur, furent habituels. Selon les archives de l'Eglise du Cap, moins de cinq pourcents des alliances enregistrées entre 1665 et 1784 répondaient à ce schéma. (Elphick & Shell, 1989 : 197-199) En revanche, furent bien plus nombreuses les aventures non religieusement officialisées et ayant associé divers hommes blancs à une gente féminine exotique. Il y avait notamment les concubinages, ou encore les relations entretenues entre des maîtres et leurs esclaves plus ou moins consentantes, ce qui ne manquait d'ailleurs pas d'entretenir une certaine jalousie chez les épouses. (Mason, 2003 : 93-101)

Enfin, la prostitution offrait un autre cadre pour les rapports sexuels interraciaux. Le bâtiment en lequel étaient de nuit regroupés les différents esclaves appartenant à la Compagnie constituait le lupanar le plus réputé de toute la colonie. Cet édifice, facile d'accès de par sa position centrale en la ville, était notamment bien connu des marins de passage ou encore des soldats. En 1685, le commissaire van Rhee de tot Drakenstein, envoyé à Cape Town par la Compagnie, avait bel et bien tenté de prohiber cette « immoralité » sexuelle. Tout homme blanc, citoyen-libre ou employé de la société commerciale, étant pris sur le fait avec une prostituée de condition servile devait être condamné à travailler respectivement six et douze mois comme esclave. Il semblerait que la mesure n'ait pas eu l'efficacité escomptée, puisque un voyageur (Mentzel, [1787], II : 125, cité par Ross, 1980 : 6) ayant décrit pour l'année 1730 une situation en bien des points similaires à celle qui avait été dénoncée par l'officiel néerlandais. Si les écrits du visiteur concernaient également ce bâtiment, en lequel était regroupée la main d'œuvre servile attachée à la Compagnie, les prostituées esclaves ne tenaient pas seulement boutique en ce lieu. Certaines proposaient leurs services aux côtés de travailleuses européennes, en des maisons closes ou en différentes auberges de la ville. (Ross, 1983 : 21)

La large proportion d'enfants métis à Cape Town attestait clairement de la fréquence des rapports sexuels entre les différentes composantes ethniques de la démographie locale. Et les

---

<sup>214</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Racial origin was much less of a barrier to social mobility in early Cape Town than was the case in the rural districts. This was especially true for women. From early on, both Company officials and free burghers married free-black women, some of whom they had themselves manumitted from slavery.* »



mélanges étaient divers, croisant origines indigènes, africaines, asiatiques et donc européennes. Bien évidemment, lorsque la progéniture témoignait de relations entre la population masculine blanche et une gente féminine de couleur, cela était d'autant plus marquant d'un point de vue symbolique. « En 1671 le commissaire Isbrand Gorke rapporta qu'au moins trois-quarts des enfants nés de femmes esclaves de la Compagnie étaient d'ascendance mixte. En 1685 le Commissaire van Reede mena un recensement précis qui révéla des résultats guère moins sensationnels : des quatre-vingt-douze enfants esclaves de la Compagnie âgés de moins de douze ans quarante-quatre (soit presque la moitié) avaient apparemment des pères européens. Van Reede fut tellement horrifié qu'il émit un nombre d'instructions afin de stopper toute miscégenation supplémentaire (y compris dans le cadre du mariage) et en même temps de promouvoir l'affranchissement rapide et la christianisation des métis existants ainsi que leur assimilation par la communauté européenne. »<sup>215</sup> (Elphick & Shell, 1989 : 195) Il semblerait que ces prescriptions n'aient jamais été reprises par les autorités locales. L'histoire capétonienne, du moins dans les débuts, semble montrer à plusieurs reprises cette tension entre des résidants européens un peu plus transgressifs et des visiteurs occidentaux, en fonctions officielles ou non, heurtés par les dérives d'une telle société. Autrement dit, dans l'esprit des populations locales, les frontières raciales et ethniques n'étaient probablement pas si imperméables que cela. Tout est à relativiser cependant, puisque si comparés à d'autres sociétés coloniales de l'époque, furent relativement rares les cas d'enfants affranchis par des maîtres ayant eu rapport avec une femme esclave. Aussi, la paternité blanche n'assurait pas forcément l'intégration au sein de la communauté européenne de ces fils ou filles enfantées par des mères à la peau colorée, quand bien même celles-ci libres de par leur statut. (Elphick & Shell, 1989 : 202-203)

---

<sup>215</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *In 1671 Commissioner Isbrand Goske reported that fully three-quarters of the children born to the Company slave women were of mixed parentage. In 1685 Commissioner van Reede took an exact census which revealed only slightly less sensational results: of ninety-two Company slave children under twelve years, forty-four (or almost half) apparently had European fathers. So appalled was Van Reede that he issued a number of instructions to stop further miscegenation (even through marriage) and at the same time to foster the rapid manumission and Christianisation of the existing mixed-bloods and their absorption into the European community.* »

### 3.1.3. Proximités spatiales dans la cité-mère

Il existait à Cape Town un ordre social clairement établi, s'y retranscrivant la diversité ethnique et raciale avec plus ou moins de fidélité. Mais cette hiérarchie, évidente dans les relations quotidiennes, ne transparaissait pas de manière particulièrement marquée dans le tissu urbain des premiers temps, du moins pas dans la répartition spatiale. La qualité du bâti était bien davantage révélatrice du rang social de l'occupant principal que ne pouvait l'être la localisation de la résidence en l'urbain. Ainsi le confirme ce descriptif de Cape Town en ses origines : « [a]vant la décennie 1750, il semble y avoir eu peu de spécialisation résidentielle dans la ville. Les plus pauvres et plus opulentes résidences étaient voisines, souvent localisées dans le même îlot. Les grandes maisons n'étaient pas toutes dans les mêmes rues. Les propriétés occupées par locataires et propriétaires se tenaient côte à côte, et dans le même bloc se trouvaient différentes boutiques, une taverne et une prestigieuse maison de ville. A ce stade, Cape Town n'était pas assez grande pour faire de telles distinctions, et contrairement à Batavia<sup>216</sup> au milieu du dix-huitième siècle, il n'y avait pas de quartiers délimités pour les différentes catégories de résidents. [...] Vers la fin du siècle, tendaient à se distinguer davantage en la ville des secteurs plus modestes et plus aisés. »<sup>217</sup> (Worden et alii, 2004 : 48)

La ségrégation approfondie de Cape Town ne s'initierait qu'ultérieurement, au cours du dix-neuvième siècle. Néanmoins, il existait certaines concentrations géographiques. Tous les esclaves qui étaient propriété de la Compagnie passaient la nuit dans un unique bâti, non loin du port. Au même endroit, demeuraient également quelques-uns des *bandieten*, condamnés au travail forcé. Dans un logement adjacent, résidait l'*opziender*, c'est-à-dire le gardien chargé de compter la main d'œuvre captive quotidiennement et de verrouiller les locaux une fois celle-là rentrée de la journée de labeur. Si le contrôle du lieu de couchage était de la responsabilité de cet employé à l'ascendance européenne, prenaient relai d'autres surveillants en dehors de l'édifice. L'encadrement extérieur semblait être davantage l'affaire des *mandooors*,

---

<sup>216</sup> Batavia (actuelle Jakarta) était le siège géographique de la Compagnie néerlandaise des Indes orientales (1619-1799) puis, après faillite de celle-ci, elle devint la capitale des Indes néerlandaises (1799-1942).

<sup>217</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Before the 1750s there appears to have been little residential specialisation in the town. Poorer and wealthier residences adjoined each other, often in the same block. The large houses were not all in the same streets. Rented and owner-occupied properties stood cheek by jowl, and in one block several shops, a tavern and a prestigious town house were all to be found. Cape Town at this stage was not large enough to make such distinctions, and unlike Batavia in the mid-eighteenth century, there were no demarcated 'quarters' for different categories of residents. [...] Towards the end of the century poorer and wealthier parts of the town were becoming more distinct.* »

sélectionnés parmi les esclaves généralement nés localement, ou de contremaîtres recrutés au sein des populations européenne et noire-libre. (Ross, 1980 : 5 ; 1983 : 29 ; Armstrong & Worden, 1989 : 127 ; Mountain, 2004 : 44 ; Worden et alii, 2004 : 60-61)

Un grand nombre des esclaves appartenant à la Compagnie étaient affectés à des tâches multiples, changeantes selon les besoins. L'inventaire réalisé en 1795 par les autorités hollandaises, juste avant de laisser place à l'administration britannique, ne recensait pas spécifiquement les esclaves œuvrant dans les docks, par exemple. (Ross, 1980) L'activité portuaire, plus ou moins dynamique selon la saison, appelait probablement à une certaine flexibilité dans les effectifs. Il était également fait recours à cette force de travail pour des chantiers urbains plus exceptionnels. En revanche, d'autres esclaves, presque exclusivement masculins, apparaissaient spécialisés dans leurs fonctions. D'aucuns besognaient notamment comme manutentionnaires dans les entrepôts ou les boutiques possédés par la Compagnie, certains travaillaient la terre dans les jardins de la Compagnie, jouant donc un rôle important dans le système productif alimentaire, d'autres avaient acquis des compétences artisanales, œuvrant alors sous l'autorité de maçons, charpentiers, forgerons, tonneliers, potiers, meuniers, etc. Une petite trentaine d'entre eux se recensaient également parmi les éléments officiant dans l'hôpital local. D'autres, une grosse quinzaine, avaient été mis à disposition de l'administration, servant probablement en des bureaux. Les services urbains étaient également assurés par une main d'œuvre esclave, celle-ci chargée de ramasser les ordures des différents foyers ou encore d'entretenir les fortifications. (Ross, 1980 : 8 ; Armstrong & Worden, 1989 : 127)

Progressivement, des esclaves furent également acquis au sein de la population, et ce de manière fréquente. En 1731, deux-tiers des ménages ayant pour chef un citoyen-libre disposaient d'une telle main d'œuvre à Cape Town. (Worden et alii, 2004 : 61) Toutefois, il était rare qu'un maître ou une maîtresse y détienne plus de cinq esclaves. Cette main d'œuvre servile détenue par les particuliers était employée différemment de ce de la Compagnie. Sur les 6.000 esclaves environ que comptait Cape Town lors des décennies 1820 et 1830, deux-tiers étaient employés au service domestique. (Bank, 1991 : 37-38, cité par Mason, 2003 : 108) Ils étaient alors affectés à la cuisine, au ménage ou encore à l'approvisionnement de la demeure en eau ou en bois. Souvent, plus restreintes dans les fonctions auxquelles elles se voyaient assignées, les femmes étaient amenées à travailler comme bonne de maison ou encore comme nourrisse. La nuit, ces esclaves urbains trouvaient la plupart du temps place en

la cuisine ou les couloirs de la demeure patriarcale. Quelquefois, ils dormaient en un logement à part, généralement fermé à clé aux heures nocturnes, et localisé dans le jardin, derrière la maison du maître. (Ross, 1985 : 108 ; Worden et alii, 2004 : 63)

Aussi, et cela montre toute la diversité qui pouvait exister dans l'habitat et les relations spatiales, certains esclaves, plus rares, dormaient à l'extérieur, en un logement qu'ils louaient avec leurs propres revenus. Car un nombre d'entre eux, de par leurs activités professionnelles, récoltaient un pécule à titre personnel. Quelques-uns faisaient valoir leurs compétences artisanales auprès d'une clientèle urbaine.<sup>218</sup> D'autres gagnaient leur vie en tant que vendeurs ambulants, proposant par exemple des victuailles aux vaisseaux en escale ou parcourant la ville dans le but de livrer du bois.<sup>219</sup> Certes, ces esclaves avaient régulièrement à verser une rétribution préétablie à leurs maîtres, ce qui permettait à ces derniers d'amortir sur quelques années l'achat initial. Mais avec les sommes en surplus, une proportion de ces hommes serviles était en mesure de financer un loyer sur fonds propres. Quelques-uns avaient également les moyens pour se nourrir et se vêtir de la sorte. Ces esclaves jouissaient ainsi d'une relative autonomie, financière puisque profitant des excédents, quotidienne car ayant la possibilité d'organiser leur journée plus librement, ou encore en terme de sociabilité. Que ce soit sur leur lieu de travail ou lors de leurs tournées, ils étaient à même de développer une vie sociale enrichie, croisant clients et autres esclaves. (Thunberg, [1793] 1795, 1 : 233, cité par Armstrong & Worden, 1989 : 137 ; Mason, 2003 : 117-123)

Ainsi, la proximité géographique entre populations d'origines très variées était largement acceptée dans la ville coloniale. Hormis le regroupement des esclaves détenues par la Compagnie durant la nuit, la main d'œuvre servile se répartissait dans toute la ville, et souvent au sein même du domicile du maître. Enfin, il est intéressant de noter que si les ménages noirs-libres louaient en majorité pour se loger, certains membres étaient néanmoins titulaires d'un bien-fonds. Qui plus est, parmi les noirs-libres, certains, en proportion non négligeable, étaient même propriétaires d'esclaves.<sup>220</sup> Et bien qu'il existât quelques localisations préférentielles, la répartition spatiale du patrimoine immobilier détenu par ces noirs-libres ne

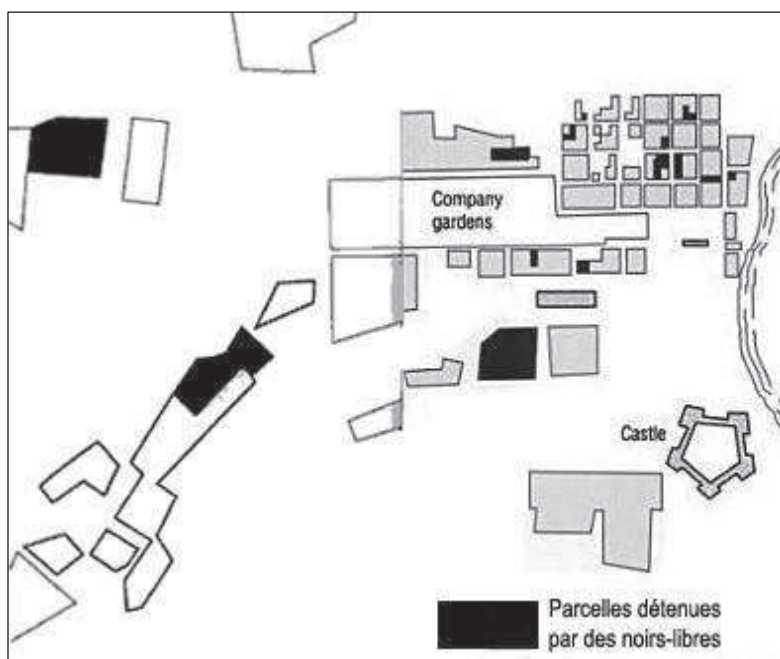
---

<sup>218</sup> Il fut estimé pour les décennies 1820 et 1830, juste avant que ne soit mis fin au système esclavagiste en l'ensemble des colonies britanniques, qu'environ un quart des esclaves de la Cape Town étaient artisans. (Bank, 1991 : 35, cité par Mason, 2003 : 118)

<sup>219</sup> L'approvisionnement des foyers en bois était un réel défi à Cape Town. Il fallait bien souvent aller chercher ce combustible sur les pentes des massifs alentours, assez loin des limites urbaines.

<sup>220</sup> En 1731, sur les 96 chefs de famille recensés parmi les noirs-libres de Cape Town, 36 d'entre eux possédaient au moins un esclave. (Worden et alii, 2004 : 64)

révélaient pas une ségrégation flagrante à Cape Town. (Worden et alii, 2004 : 64-65) (Cf. Fig. 30)



**Fig. 30 : Propriétés et parcelles détenues par des noirs-libres à Cape Town entre 1659 et 1710.**

Source : Hattingh (1985) in Worden et alii (2004 : 64-65)

### ***3.1.4. Jeux hiérarchiques dans la proximité géographique***

La plupart du temps, que ce fût en milieu urbain ou même dans des contextes plus ruraux, l'organisation spatiale de la société capétonienne impliquait une forte promiscuité, liant les destins de populations diamétralement opposées. Il existait alors un jeu des distances

particulièrement ambigu. Car si la cohabitation forcée traduisait sans peine la domination et l'autorité qu'exerçaient les maîtres sur leurs forces de travail serviles, une telle proximité géographique pouvait également se retourner contre ceux-là. Bien évidemment, la possibilité d'une révolte physique n'était pas nulle. Mais l'autre crainte était celle du nivellement des statuts, d'une transgression des frontières hiérarchiques. Entre les esclaves et la famille du maître, dans certains cas l'ambiance était familière, la relation quelquefois même affective ou sentimentale. Il fut d'ailleurs estimé nécessaire de décréter que serait condamné à mort tout esclave faisant des avances sexuelles à la femme ou aux filles du maître. (Armstrong & Worden, 1989 : 156)

Dans un tel contexte, la subordination de la force de travail n'apparaissait plus aussi évidente, alors que le maintien de l'ordre esclavagiste appelait pourtant une telle rigueur. Les maîtres et maîtresses s'appliquaient alors à adopter des conduites venant quotidiennement réaffirmer leur domination sur la main d'œuvre. Les codes comportementaux et l'étiquette à respecter strictement régissaient les rapports d'une manière inégale, inculquant à la main d'œuvre servile son infériorité vis-à-vis du maître. (Ross, 1993 : 70) Aussi les enfants, qu'ils fussent de parents libres ou captifs, se mêlaient souvent dans les jeux. Pour réaffirmer les statuts, il était transmis aux enfants légitimes des maîtres du mépris à l'égard de l'activité physique. En outre, depuis leur plus jeune âge, il leur était enseigné les moyens coercitifs assurant la subordination de la force de travail. (Mason, 2003 : 79-82) Ainsi, bien que menaçante par certains aspects, la contiguïté pouvait aussi servir la cause patriarcale, mettant en jeu au quotidien des relations extrêmement hiérarchisées.

De leur côté, les esclaves tentaient au contraire de se dégager de l'étreinte patriarcale. La fuite constituait bel et bien une opportunité, sans doute la plus fréquemment employée, pour échapper au contrôle. (Armstrong & Worden, 1989 : 157) Mais la vie une fois libres ne s'avérait pas forcément plus réjouissante. En revanche, il existait d'autres formes d'esquives, d'autres manières d'instaurer de la distance. Lorsque des esclaves parvenaient à fonder une famille, reconnue par le maître, un peu plus d'autonomie leur était généralement octroyée. Ceux-là pouvaient par exemple dormir un peu plus à l'écart du logis patriarcal. Agissant ainsi, les maîtres gagnaient également au change. Car si la famille devenait pour ces esclaves une sorte de refuge spatial et affectif, elle réduisait aussi la probabilité de voir les membres s'échapper ou s'insurger. (Mason, 2003 : 77-78 et 212-213) Cette possibilité était d'autant plus précieuse dans les campagnes, car la dispersion et l'isolement des domaines raréfiaient



les opportunités d'échanges avec l'extérieur. Néanmoins, certains travailleurs domiciliés en proche périphérie parvenaient quelquefois à profiter de leurs dimanches libres ou de leurs jours fériés pour rejoindre temporairement la vie citadine et y trouver une sociabilité bien plus riche. (Armstrong & Worden, 1989 : 148)

Cape Town offrait un contexte très précieux, propice au développement d'une sous-culture urbaine réunissant des populations distinctes de statuts et d'origines géographiques diverses. C'était alors la possibilité pour l'esclave ou tout autre homme de conditions modestes d'intégrer un groupe social structuré autour de valeurs subversives, critiques à l'égard des figures hiérarchiques. Car en cette colonie capétonienne, et à l'inverse de ce qui fut souvent constaté en d'autres contextes, les esclaves n'avaient pas réellement créé une identité culturelle propre, à même de garantir une solidarité mutuelle et un cadre protecteur.<sup>221</sup> Dans ce milieu urbain, ils partageaient généralement leurs temps sociaux avec des noirs-libres, commerçants asiatiques ou encore quelques-uns des hommes d'ascendance européenne comptant parmi les plus modestes. Ces relations étaient d'autant plus facilitées que les esclaves urbains bénéficiaient d'une relative liberté de mouvement, si comparé à leurs homologues ruraux, en raison d'une plus ample latitude concédée par les maîtres ou parfois d'une activité professionnelle impliquant de nombreux parcours dans la ville. (Armstrong & Worden, 1989 : 146-148) L'artisanat comportait d'ailleurs une teneur émancipatoire pour les esclaves urbains.<sup>222</sup>

Cette sous-culture urbaine s'est essentiellement inscrite dans Cape Town à travers des espaces de sociabilité. Au cœur de tavernes, par exemple, se réunissaient les marins, soldats de la compagnie, habitants modestes, mais également les esclaves et noirs-libres. Ces établissements proposaient bien évidemment de la boisson, mais ils se présentaient plus largement comme des lieux de divertissement et de récréation. Les clients pouvaient y

---

<sup>221</sup> Ce particularisme s'explique notamment par la grande diversité des provenances géographiques chez les esclaves, par une propension chez les colons à destiner les esclaves à certaines tâches en fonction de leurs origines, ou encore par la dimension fortement rurale et dispersée de la société capétonienne. En raison de ces facteurs de division et d'éloignement, il était ardu pour les esclaves de concevoir une identité commune. (Armstrong & Worden, 1989 : 146-148)

<sup>222</sup> Peut-être le faible nombre d'agglomérations dans la colonie capétonienne, et donc les maigres potentialités existantes pour que se développe l'artisanat, explique-t-il en partie le sort des populations de couleur a posteriori. Les noirs-libres ne purent réellement se constituer en une classe moyenne, même modeste, assez importante pour peser à l'échelle de la colonie. A l'inverse, des travaux comparatifs menés par M. Legassick (1980, cité par Houssay-Holzschuch, 1995 : 19) montrent qu'une certaine proportion des populations noires non esclaves des Etats-Unis d'Amérique, des Caraïbes ou du Brésil était justement parvenue à former une petite classe moyenne.

consommer du tabac, jouer de l'argent, danser, s'exercer au billard quelquefois, et parfois même solliciter des services sexuels puisque certaines de ces maisons faisaient aussi office de bordels. (Worden et alii, 2004 : 79) En outre, il était proposé de l'opium à fumer dans au moins l'un de ces établissements, celui-là étant d'ailleurs considéré comme un dangereux lieu de rassemblement des esclaves et noirs-libres qui trouvaient ici, craignait-on, un coin pour comploter.<sup>223</sup> (Ross, 1983 : 21) En extérieur, sur la plage, les combats de babouins ou de coqs, ces derniers étant alors forts populaires chez les esclaves d'origine asiatique, offraient une autre occasion de se divertir et de jouer de l'argent. En outre, des biens de consommation se négociaient plus ou moins légalement en ce même contexte. (Armstrong & Worden, 1989 : 148) Cette vie sociale empreinte de marginalité réunissait donc des populations modestes mais finalement très diverses. Cet amalgame, fortement polyglotte et multiethnique étant donné la diversité des origines, transgressait largement les catégorisations établies en termes de races et de degrés de servilité. Il s'agissait en fait d'un premier embryon de classe laborieuse. (Mason, 2003 : 112)

Evidemment, pour les autorités capétoniennes, une trop grande altération des rapports hiérarchiques était susceptible de poser problème. C'est probablement avec circonspection que se constatait le développement de cette sous-culture en milieu urbain, car elle traduisait une forme d'émancipation chez les différentes populations de couleur et une certaine autonomisation chez les esclaves. Les *taphuisen*, ces tavernes largement fréquentées, « étaient des sources d'anxiété pour les habitants les plus 'respectables'. En 1752, les échevins (*burgher councillors*) se plaignaient qu'«à côté de ces auberges qui sont situées dans le centre ou dans la ville, les honnêtes habitants ne sont pas seulement fort inquiétés mais exposés à de grands dangers... dus à toutes sortes d'excès commis par les Européens les plus vils et les esclaves sous influence de la boisson'. Ils proposèrent que les licences fussent accordées seulement 'le long de la plage', rajoutant qu'il n'y aurait pas de pertes de revenus puisque 'la petite monnaie des gens du peuple et des esclaves doit être bue, peu importe l'endroit'.<sup>224</sup> Cette tentative d'exclure du centre une culture populaire ne rencontra pas grande approbation du côté des gérants de tavernes et la proposition n'aboutit pas, mais c'est indicatif de la séparation croissante entre groupes élitaires et populaires en la démographie de la ville au

---

<sup>223</sup> En 1761, le *Council of Policy*, c'est-à-dire la plus haute autorité de la Compagnie en la région, bannissait Soera Dioromo en raison de son implication dans la direction de cette fumerie d'opium. L'activité semblait donc illégale et requérait probablement une certaine discrétion.

<sup>224</sup> La citation est extraite de la référence suivante : Leibbrandt (1906) *Precis*, Requesten : 148.

milieu du dix-huitième siècle. »<sup>225</sup> (Worden et alii, 2004 : 79) De même, le *Council of Policy*, qui était alors la plus haute autorité de la Compagnie en cette partie méridionale du continent africain, redoutait une perte des sommes lui revenant en cas de réglementation plus stricte sur le débit de boisson. Mais de toute manière, il semblait bien illusoire pour les autorités d'espérer encadrer de la sorte tout un pan de la vie urbaine capétonienne. D'autres prétextes furent mobilisés, parmi lesquels le risque incendiaire, pour faire fermer les bars situés à proximité de l'église et du lieu de résidence des esclaves appartenant à la Compagnie, dans la partie sud-est de la ville. (Ross, 1983 : 21-22)

En milieu urbain, l'administration avait une implication assez large dans le contrôle des esclaves puisque chargée d'exercer une autorité qui dans les campagnes était souvent prescrite par les maîtres eux-mêmes. Elle tentait tant bien que mal de mener une action sur les lieux de marginalité, voire de débauche dans l'esprit d'un bon nombre d'habitants, et s'efforçait surtout de réglementer l'espace commun et les conduites que les différentes populations devaient y adopter. Ryk Tulbagh, alors gouverneur de la colonie, décréta en 1754 un ensemble de règles censées renforcer le contrôle sur les esclaves. Ceux-là devaient désormais respecter un couvre-feu plus strict et dans le cas contraire ils auraient à posséder un laissez-passer et porter une lanterne allumée ; ils avaient interdiction de monter à cheval ou de conduire des charrettes en la rue ; ils avaient interdiction de chanter, siffler ou produire tout autre son la nuit ; ils avaient interdiction d'entrer dans un bar, d'acheter de l'alcool et de se regrouper lors des jours fériés ; ils avaient interdiction de se regrouper près de l'entrée de l'église durant l'office ; ils avaient interdiction de posséder et de porter des armes à feu. Les esclaves qui s'arrêteraient dans la rue pour parler à un autre d'entre eux pourraient être éconduits, si nécessaire avec des cannes ; les esclaves qui oseraient calomnier, offenser, traiter sans respect ou accuser faussement leur maître seraient fouettés et enchaînés ou punis en fonction des circonstances ; ceux d'entre eux qui lèveraient la main sur leur maître ou maîtresse, avec ou sans arme, n'auraient droit à aucune pitié et seraient exécutés. (Armstrong & Worden, 1989 : 156 ; Mountain, 2004 : 44) Ces différents articles visaient donc plusieurs

---

<sup>225</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *The taphuisen were sources of anxiety to the more 'respectable' inhabitants. In 1752 the burgher councillors complained that 'by these canteens that are situated in the heart or the middle of the town, all honest citizens are not only very much disquieted but exposed to great dangers by ... all sorts of excesses being committed by the baser Europeans and slaves under the influence of drink'. They proposed that licences should only be granted 'along the sea shore', adding that there would be no loss of revenue since 'the small change of the common people and the slaves must be drunk out no matter where they are'. This attempt to segregate the centre of popular culture met with very little approval from the tavern keepers and the proposal came to nothing, but it is indicative of the growing separation of elite and popular sectors of the town's population by the mid-eighteenth century.* »

objectifs, à savoir réaffirmer l'autorité du maître, prévenir les actes de rébellion, puis réduire les champs de liberté ouverts aux esclaves. Ce dernier point n'apparaît d'ailleurs pas étranger aux deux premiers car cette possibilité d'une vie sociale relativement émancipée, plutôt à l'abri des formes d'autorités, constituait en même temps une menace voilée pour l'ordre hiérarchique et un contexte propice à la révolte.

Cette entreprise, visant à réaffirmer un ordre et une hiérarchie qui tendaient parfois à perdre en lisibilité, allait être appuyée par de nouvelles réglementations portant entre autres sur l'habit. A partir de 1755, les lois somptuaires bataviennes furent appliquées en la colonie du Cap, restreignant ainsi le port de tenues et signes distinctifs à des personnalités d'un certain statut.<sup>226</sup> Evidemment, les administrateurs d'importance bénéficiaient de ces privilèges vestimentaires. Mais les textes prévoyaient également pour les esclaves une tenue complètement sobre, à l'exception de ceux qui étaient la propriété d'officiels de haut-rang et qui avaient alors droit à une livrée. En revanche, le port des chaussures était prohibé pour chacun d'entre eux, indépendamment de la notabilité du maître. Aussi, les femmes esclaves qui avaient été émancipées n'avaient pas droit aux tissus nobles comme la soie ou la dentelle, devant se contenter du chintz ou d'un lin à rayures. (Worden et alii, 2004 : 73) Cette démarche visant au maintien d'une hiérarchie sociétale semblait encore mettre l'accent sur la caste plutôt que sur la couleur ou l'origine ethnique. Mais, il y eut en cette période une tendance à considérer le noir-libre de la même manière que l'esclave, notamment dans les peines encourues, puis dans les interdits.

En 1765, l'administration gouvernementale redoubla de vigilance sur la question vestimentaire, gênée que des femmes noires-libres puissent de par leurs tenues se « placer non seulement sur un plan d'égalité avec les épouses des respectables bourgeois, mais souvent même se positionner au-dessus de celles-ci. »<sup>227</sup> Le *Council of Policy* percevait une certaine indécence en cette situation, décidant alors que ne pourraient apparaître en public des femmes noires-libres accoutrées de « vêtements en soie de couleurs, de crinolines, de dentelles fines, de bonnets ornés, de coiffures bouclées ou de boucles d'oreille ». <sup>228</sup> (Elphick & Shell 1989 : 215-216) En 1771, il fut estimé bon de prendre des dispositions analogues à l'encontre des

---

<sup>226</sup> Pour rappel, Batavia, ancienne Djakarta, était en quelque sorte la capitale de cet empire colonial fondé par la Compagnie néerlandaise des Indes orientales.

<sup>227</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *place themselves not only on a par with respectable burghers' wives, but often push themselves above them* »

<sup>228</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *coloured silk clothing, hoopskirts, fine laces, adorned bonnets, curled hair or ear-rings* »

esclaves appartenant à la Compagnie. Cette évolution réglementaire n'était pas anodine. Car, de plus en plus, le noir-libre se voyait à travers la législation devoir respecter un régime prévu pour les esclaves. Autrement dit, les considérations raciales commençaient lors de cette seconde moitié du dix-huitième siècle à prendre une certaine importance dans la structuration de la société capétonienne, même si la circonscription des identités demeurait encore fort incomplète. (Worden et alii, 2004 : 70)

### ***3.2. L'histoire d'une crispation raciale***

Il a été décrit, dans la précédente partie, une Cape Town qui jusqu'à la fin du dix-huitième siècle est restée relativement peu ségrégée, et ce quelque soit le discriminant. En outre, si les critères ethniques et raciaux étaient bien présents au sein de la société capétonienne, ils ne déterminaient pas encore strictement le statut social. Il se constata néanmoins une certaine évolution en la matière au cours de la seconde moitié du dix-huitième siècle. Au dix-neuvième siècle, à mesure que s'effriterait le système esclavagiste, ces considérations allaient en revanche acquérir une importance toute autre dans la colonie. Et, de plus en plus, les potentialités des individus allaient dépendre de leur appartenance ethnique ou raciale.

L'évènement majeur du tournant du dix-neuvième siècle fut la prise de contrôle de la colonie par les autorités britanniques. Or celles-ci allaient progressivement mettre un terme au système esclavagiste dans toutes les colonies étant leurs possessions. Cette évolution ne se ferait pas sans résistances et réactions, que ce soit chez les colons néerlandophones ou même pour une partie de l'élite anglophone. La société allait se redéfinir dans la douleur. C'est avec ce contexte à l'esprit qu'il faut appréhender l'évolution qui se jouerait dans les manières de concevoir l'altérité au sein de la colonie du Cap et la réorganisation de l'espace qui s'opérerait ensuite.



### 3.2.1. Tensions en contexte abolitionniste

Au tournant du dix-neuvième siècle, les forces britanniques prirent possession de la colonie. Cette passation se fit en deux temps, d'abord entre 1795 et 1803 puis de manière durable à partir de 1806.<sup>229</sup> En 1807, fut promulgué le *Slave Trade Act*, interdisant la traite d'esclaves au sein de l'Empire britannique. Et il devenait évident que le système productif capétonien s'essoufflerait sans force de travail alternative, notamment car la faible natalité au sein des populations esclaves n'était en mesure d'assurer leur reproduction sur le long terme. Cette législation promulguée depuis l'Europe marquait le début d'une relation tendue entre les décideurs londoniens et la population coloniale du Cap, celle-ci étant alors fortement opposée à la conduite relativement libérale promue depuis la capitale britannique.

Sur place, le gouverneur colonial offrit néanmoins des alternatives au travail esclave, notamment en contraignant les mobilités des populations indigènes. L'objectif de la nouvelle administration était avant tout de prévenir de futurs soulèvements, alors que la colonie venait de connaître une révolte khoïkhoï de forte ampleur entre 1799 et 1803. Et il fallait à tout prix, pour le gouverneur d'alors, empêcher cette population autochtone de pouvoir se recomposer en tribus nomades. L'un des principaux articles du *Caledon Code*, proclamé le 1<sup>er</sup> novembre 1809, contraint alors tous les membres de la communauté khoïkhoï à indiquer aux autorités un lieu fixe de domiciliation.<sup>230</sup> Il leur était alors interdit de quitter le lieu spécifié et ses environs sans présenter un laissez-passer. Et pour ceux qui n'étaient liés à aucun employeur, il leur était demandé de faire réaliser un document attestant de cette situation en cas de contrôle. Enfin, seraient considérés comme « vagabonds » les itinérants n'étant en mesure de fournir,

---

<sup>229</sup> Cette intervention britannique s'expliquait par un contexte européen tumultueux. Les forces révolutionnaires françaises venaient d'envahir les Provinces-Unies, pays-mère d'une Compagnie néerlandaise des Indes orientales qui connaissait alors ses derniers moments. Pour divers motifs, notamment en raison d'un contexte politique défavorable, de la concurrence étrangère et d'une gestion territoriale très coûteuse, l'entreprise commerciale allait être dissoute en 1799. Soucieuses de voir la colonie capétonienne répondre prioritairement aux intérêts français et de mettre alors en danger les activités de la Compagnie anglaises des Indes orientales en Inde, au Ceylan et au sein des ses comptoirs extrême-orientaux, les autorités britanniques décidèrent une expédition. Suite à la Bataille de Muizenberg, remportée par les forces britanniques le 7 août 1795, la colonie changeait de mains. Néanmoins, en 1803, cette contrée fut restituée aux autorités néerlandaises dans le cadre du Traité d'Amiens. Mais la montée en puissance des armées napoléoniennes et la tutelle française exercée sur la République batave, qui avait été créée en 1795, poussèrent les décideurs britanniques à envoyer de nouvelles troupes. Le 8 janvier 1806, les forces expéditionnaires triomphèrent en périphérie de Cape Town au cours de la bataille de Blaauwberg, affirmant ainsi durablement la domination britannique en la contrée.

<sup>230</sup> Officiellement, ce texte législatif décidé par les autorités britanniques en 1809 portait le nom de *Caledon Code*, du nom du gouverneur alors en place dans la colonie. Mais il fut bien souvent appelé *Hottentot Code* ou *Hottentot Proclamation*.

sur demande de tout un chacun, le justificatif exigé. (Magubane, 2001 : 77-78 ; Dooling, 2007 : 63)

En plus de fixer spatialement une population susceptible de se révolter, le *Caledon Code* fournissait une main d'œuvre supplémentaire pour les *boers*. Car la nouvelle législation octroyait aux maîtres la possibilité d'employer de force ces vagabonds, restreignant ainsi pour les sans-terres de la communauté khoïkhoï les éventualités d'une vie indépendante. Dans la même logique, visant à garantir une main d'œuvre facile pour les maîtres, le Gouverneur Cradock décida en avril 1812 d'une législation sur l'apprentissage. Ce nouveau texte autorisait l'emploi des enfants et jeunes adultes, entre leurs huit et dix-huit ans, pour les maîtres qui auraient entretenu ceux-là durant les huit premières années de leur vie. Une telle disposition imposait alors aux parents souhaitant préserver une unité familiale de rester sur place. (Elphick & Malherbe, 1989 : 40-41) C'était donc à travers un contrôle de l'espace, et plus particulièrement en régissant les possibilités de mobilités, que les autorités et populations coloniales s'assurèrent la disponibilité d'une force de travail autochtone.

En 1834, le système esclavagiste fut aboli dans la colonie, traduction locale de l'*Abolition of Slavery Act* qui avait été décidé par le Parlement du Royaume-Uni une quinzaine de mois plus tôt. Dans les faits, ce n'était pas encore l'émancipation attendue par ceux et celles qui jusqu'alors avaient été esclaves. Selon une ordonnance de 1835, censée les préparer à la liberté, ils changeaient de statut, étant désormais reconnus comme apprentis-travailleurs. Néanmoins, hormis cette nouvelle désignation, peu de choses changeaient concrètement. Ils continuaient à travailler pour leurs maîtres, sans salaire et selon les mêmes traitements quant à la nourriture, l'habillement, le logement et les soins médicaux. Certaines sentences étaient mêmes plus dures que sous période esclavagiste et les désobéissances ou insubordinations persistantes envers les maîtres continuaient d'être réprimées. C'est au début du mois de décembre 1838 que fut mis un terme au système d'apprentissage. Seulement alors, les anciens esclaves recouvrèrent réellement leur liberté.

Cette redéfinition de la société avait une teneur fortement polémique. Que ce soit sur la légifération du travail, le contrôle des mobilités ou dans la manière de considérer les identités ethniques et raciales, il apparut de profonds désaccords entre les autorités britanniques et les colons historiques, souvent d'origine néerlandaise. Avant même que ne fût votée la loi abolitionniste pour l'ensemble de l'empire britannique, la situation était localement déjà

tendue. Les maîtres voyaient la situation leur échapper, et ce sur plusieurs plans. Il y eut par exemple une rébellion menée en 1825 par des esclaves et serviteurs khoï qui tentaient de recouvrer leur liberté, l'épisode ayant mis fin à l'alliance tacite qui avait été conclue entre le gouvernement colonial et l'élite néerlandaise. (Dooling, 2007 : 101)

En outre, les autorités britanniques usèrent de nouvelles réglementations pour imposer leur souveraineté au cœur des domaines qui avaient jusqu'alors été les lieux de la toute puissance patriarcale. Le législateur intervenait ainsi dans la relation entre le maître et sa main d'œuvre, notamment en offrant un peu plus de droits à l'esclave ou au serviteur et en régulant fortement les violences autorisées. En 1832, un groupe de propriétaires d'esclaves soutint que les réformes engagées par les autorités attentaient à leur droit de gouverner au sein de leurs foyers, un droit selon eux inviolable et sacré, même dans la plupart des nations « non civilisées. » (Mason, 2003 : 71) Pour saisir l'affront, il faut entendre la symbolique que plaçait le maître dans son autorité. Son sens de l'honneur, sa puissance et sa virilité résidaient de manière proportionnelle dans le déshonneur et l'impuissance auxquels était réduit l'esclave ou le serviteur. Et quand un tel rapport était remis en cause, que ce soit par l'autorité coloniale, au travers d'une fuite ou d'une rébellion, le patriarche se voyait dépossédé de sa force, démasculinisé même. (Newton-King, 2009 : 222)

Au cours de la décennie 1830, après avoir appris l'extinction définitive du système esclavagiste et essuyé de multiples refus pour leurs propositions de lois censées garantir une force de travail alternative, les *boers* éprouvèrent une grande frustration si ce n'est de la révolte. Les décisions prises dernièrement condamnaient définitivement ou presque leurs espoirs de voir revivre l'ancien système, ou même une forme substitutive. En outre, l'évolution législative récente faisait apparemment peur à la population résidant en limites territoriales de la colonie, où l'on percevait dans le droit un processus d'égalisation, voire parfois même d'inversion, des statuts sociaux. Pourtant, dans la pratique, l'ordre social n'était pas chamboulé et l'européen conservait une supériorité sur les autres constituantes de la démographie capétonienne. (Giliomee, 1979 : 94-95 ; Toit & Giliomee, 1983 : 84-86) Enfin, autre circonstance aggravante, l'attaque xhosa<sup>231</sup> de décembre 1834 avait propagé un climat d'insécurité chez les colons, qui pour beaucoup d'entre eux ressentaient les autorités

---

<sup>231</sup> Les Xhosa sont un peuple de langue bantoue, originaire de la région des Grands Lacs, et qui progressivement ont migré vers les côtes méridionales du continent africain, s'installant sur des terres qui jusqu'alors avaient été habitées par des populations khoïkhoï ou san.

britanniques peu concernées par le conflit en question. Face à ce constat, l'idée émise au début de la décennie 1830 d'un exode au-delà des frontières coloniales et de la sphère d'influence britannique trouva progressivement de l'écho. Entre 1835 et 1840, ce furent plusieurs milliers de *boers*,<sup>232</sup> environ dix pourcents de la population afrikaner, qui auraient migré vers l'intérieur des terres. Au moins tout autant de serviteurs *khoïkhoï* et anciens esclaves les auraient également suivis dans ce *Grand Trek*. (Thompson, 2001 : 87-88)

Dans ce contexte abolitionniste, la question raciale allait prendre une dimension majeure. Pas seulement chez les populations rurales et plus souvent néerlandophones, mais également chez les élites anglophones, notamment dans les contextes urbains. Parmi les récents émancipés, ils furent nombreux à rejoindre les villes, et en particulier Cape Town. Le nouveau visage, encore plus hétérogène, de l'agglomération ne serait pas du goût de tous les habitants.

### 3.2.2. *Peurs colorisées*

L'une des principales craintes, notamment chez les colons qui résidaient aux confins de la colonie, était celle de l'égalisation (*gelykstelling*), ou autrement dit du nivellement des statuts. (Giliomee, 2003 : 88) Dès la fin du dix-huitième siècle, beaucoup d'entre eux redoutaient ainsi de voir s'effondrer l'ordre social établi et de perdre par conséquent leurs propres droits et privilèges. Davantage même, vue l'utilisation qu'il était parfois faite du terme *gelykstelling*, certains colons appréhendaient vraisemblablement une inversion dans l'ordre social. D'où le tourment suivant : « mais pourquoi devrions-nous être rangés sous le païen ? »<sup>233</sup> (Newton-King, 2009 : 208) Néanmoins, il semblerait que les citoyens-libres ne considérassent pas initialement le problème en termes de race ou de couleur de peau. Ils étaient davantage soucieux face au risque de dissipation de la hiérarchie sociale instituée. En 1828, à travers l'adoption de l'*Ordinance 50*, les autorités britanniques entérinèrent pour toute personne libre

---

<sup>232</sup> Il serait hasardeux de mentionner une valeur exacte, car les estimations fournies par les historiens diffèrent assez largement. Le départ de six mille afrikaners est évoqué par certains (Thompson, 2001 : 87-88) quand d'autres auteurs indiquent la migration d'environ quinze mille d'entre eux. (Christopher, 2001 : 15 ; Fauvelle-Aymar, 2006 : 243)

<sup>233</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *But why are we to be placed under the heathen?* »

de couleur l'égalité devant la loi. Si la mesure a suscité de larges mécontentements, le texte fut avec le temps moins virulemment ciblé. En revanche, l'opposition vint à critiquer davantage la participation à la sainte communion de fidèles qui n'avaient pas été confirmés selon les règles de l'art, l'espoir pour un grand nombre de noirs d'accéder au vote, ou encore le métissage. (Giliomee, 2003 : 88-89) En 1843, la chroniqueuse Anna Steenkamp expliquait le trek entrepris par nombre de *boers* non pas tant par la liberté offerte aux esclaves après abolition que par leur « égalité de traitement avec les Chrétiens, en contravention avec la loi divine et les distinctions naturelles de race et de religion [...] »<sup>234</sup> (cité par Toit & Giliomee, 1983 : 85)

Aussi, chez certains opposants à l'abolition, la crainte n'était pas seulement dans le nivellement social ou la dissipation de la hiérarchie existante, mais dans la possibilité de représailles violentes. Cela laissait parfois place à de l'hystérie. En 1834, il fut prétendu dans les lignes du journal néerlandophone *De Zuid Afrikaan*<sup>235</sup> que seule une législation condamnant le vagabondage serait en mesure de « prévenir une guerre civile et ses horribles scènes de carnage, de vengeance et de représailles. »<sup>236</sup> (cité par Watson, 2012 : 47) Par la suite, d'aucuns redoutèrent également le 1<sup>er</sup> décembre 1838, date à laquelle il serait mis un terme au système d'apprentissage. Dans les faits, il ne fut pas constaté de comportements excessifs chez ces hommes et femmes qui fêtèrent leur liberté, pour certains lors de processions en ville et pour d'autres dans les tavernes. (Watson, 2012 : 19-22) Les craintes étaient apparues largement exagérées. Pourtant, il n'en était pas fini de ces peurs.

En 1851, le bruit courut au sein de la population néerlandophone du Cap-Occidental que les membres khoï des missions religieuses fomentaient alors une révolte afin de reprendre les terres qui jadis avaient été leur possession, en incitant les ouvriers agricoles colorés à se retourner contre leurs employeurs. Au 1<sup>er</sup> décembre, date anniversaire de l'émancipation au cours de laquelle devait se dérouler le méfait, beaucoup de fermiers avaient quitté leur propriété. L'accusation était pourtant sans fondement, mais l'épisode marqua les esprits. L'ampleur avec laquelle cette rumeur se propagea chez les populations blanches peut sans

---

<sup>234</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *It is not so much their freedom that drove us to such lengths, as their being placed on an equal footing with Christians, contrary to the laws of God and the natural distinction of race and religion [...]* »

<sup>235</sup> *De Zuid Afrikaan*, 5 Septembre 1834.

<sup>236</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *prevent civil war, with its horrid scenes of carnage, vengeance, and retaliation* »

doute s'expliquer par un contexte incertain.<sup>237</sup> (Bradlow, 1989) Le gouverneur colonial avait d'ailleurs pu mentionner la même année un « alarmant... climat de méfiance entre Maître & Esclave, la race colorée et les Blancs. »<sup>238</sup> (cité par Dooling, 2007 : 120) Et d'une manière générale, le ressentiment racial s'accrût chez les populations dominantes, notamment en raison des insécurités et instabilités induites par l'émancipation des esclaves et autres travailleurs captifs. (Keegan, 1996 : 126)

### ***3.2.3. Stéréotypes et préjugés comme marqueurs d'identité***

Il appert un changement dans la manière de considérer la diversité humaine en début de dix-neuvième siècle. L'installation du nouveau pouvoir britannique et surtout l'atmosphère abolitionniste que celui-là fit régner en la colonie entraînèrent une modification importante dans les représentations sociales que les populations blanches avaient désormais de l'homme ou la femme de couleur. Il n'y eut pas à attendre la mise à terme effective du système esclavagiste, en 1834, pour que s'amorçât l'altération. De 1800 à 1830, les relations étaient devenues significativement plus rigides entre populations européennes et de couleur, ces dernières ayant été rapidement considérées comme subalternes dans la relation de travail, et ce indépendamment de leurs précédents statuts. (Ross, 1993 : 102) Néanmoins, à cette période, l'élite coloniale, les missionnaires les plus conservateurs ou les administrateurs ne suggéraient pas encore l'existence de tares innées et irrémédiables au sein de la population africaine. (Crais, 1992 : 132)

Durant la décennie 1820, aux yeux notamment de l'élite coloniale britannique nouvellement installée, l'image de l'Africain s'était rapidement dégradée en la colonie, alors que celui-là avait un temps bénéficié de visions plus clémentes. Même s'il était demeuré un réel ethnocentrisme occidental, des portraits bien plus valorisants des populations africaines

---

<sup>237</sup> Une nouvelle constitution était en discussion pour la colonie, et elle serait d'ailleurs promulguée en 1853. Bien que censitaire, le texte admettait le droit de vote à l'ensemble de la population masculine, sans discrimination ethnique ou raciale. Il était possible de percevoir dans les journaux de l'année 1851 la crainte suscitée par un tel projet, qui allait « offrir aux esclaves de jadis un pouvoir qu'ils apprendront bientôt à utiliser ». (cité par Bradlow, 1989 : 420)

<sup>238</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *alarming... state of distrust between Master & Servant, the colored race and the Whites* »



avaient été dressés depuis le dix-huitième siècle par les colons, peut-être quelque peu influencés par un discours également changeant du côté des esprits éclairés et voyageurs européens.<sup>239</sup> Dans les écrits ou peintures capétoniennes de l'époque, il était assez fréquemment reconnu aux personnages khoïkhoï une esthétique physique, des qualités morales et une intelligence qui leur permettrait de se civiliser au travers notamment de la religion et du travail salarié. (Crais, 1992 : 128) Cette représentation plus favorable des populations autochtones allait s'estomper, laissant alors place à une image plus bestiale qui rappelait certains stéréotypes colportés dans nombre des écrits du dix-septième siècle. (Johnson, 2007 : 537) Le caractère pleinement humain, ou du moins civilisé, leur était contesté plus particulièrement à deux titres.

Un premier discours dénonçait les conditions dans lesquelles vivaient ou survivaient désormais les anciens esclaves ou serviteurs. Par exemple, un fermier résidant sur la frontière put dans une lettre rédigée en 1834 déplorer ces vagabonds impliqués dans des « scènes si révoltantes d'inhumanité ; des créatures à la forme humaine rassemblées dans des trous et cavernes, *totalemt nues*, presque dévorées par la vermine, sans aucun moyen de subsistance... Peut-on qualifier de Philanthropistes ceux qui se sont efforcés de maintenir ces infortunés êtres dans un tel état de misère ? »<sup>240</sup> (cité par Toit & Giliomee, 1983 : 110) Un propos de cette nature n'était pas sans arrière-pensée, les maîtres cherchant alors à décrédibiliser le discours abolitionniste et à transmettre l'idée qu'en absence de leur autorité pour guider de telles populations dans le travail, celles-ci retourneraient à l'état sauvage si ce n'est à l'extinction. D'autres voix s'élevaient pour condamner une ivrognerie fréquente, autre voie de perdition, parmi les gens de couleur. Si la consommation de spiritueux était apparemment courante dans l'ensemble de la société capétonienne, il semblerait effectivement que l'alcoolisme toucha de manière croissante la population en question au cours de la

---

<sup>239</sup> Les philosophes, français notamment, ont été largement inspirés par ces populations qu'ils considéraient comme proches de l'état de nature. Dans le sillage d'un Jean-François Rousseau, cette « sauvagerie » des peuplades exotiques fut régulièrement vantée, pour condamner notamment par contraste l'immoralité et l'inégalité sévissant au cœur des sociétés européennes. Des voyageurs comme P.M.F. Pagès (1782) et F. Le Vaillant (1794) suggérèrent même d'accorder aux populations hottentotes une certaine place dans le jeu politique coloniale, de faire de ces enfants de la nature d'éventuels citoyens. Le discours était clairement condescendant puisque, selon leurs logiques, les natifs auraient à s'inscrire dans un processus assimilatoire et à reconnaître une organisation politique d'essence occidentale. Néanmoins, cela montrait une certaine mise à distance des représentations sociales structurée autour d'une bestialité hottentote. Pour plus de détails, lire les travaux de D. Johnson (2007).

<sup>240</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *scenes so revolting to humanity; creatures bearing a human form congregated in holes and caverns, totally naked, almost devoured by vermin, without any means of subsistence... Can they be called Philanthropists who are endeavouring to keep these wretched beings in such a state of misery?* »

décennie 1830. Un tel phénomène constituait un argument de plus pour ceux qui voulaient démontrer l'impossibilité d'une vie indépendante pour les hommes et femmes de couleur au sein de la société coloniale. John Fairbairn, un homme de presse très influent alors, put écrire dans son journal<sup>241</sup> que les populations de couleur résidant au sein du *Kat River Settlement*,<sup>242</sup> n'étaient pas en mesure de résister à l'alcool « à ce stade de leur avancement. »<sup>243</sup> L'auteur ajouta qu'« [u]n seul bistrot au milieu d'eux, [...] en douze mois de temps, les dépouillerait non seulement de leur décence mais aussi de leur habitudes et irrécupérablement les éparpillerait une fois de plus dans le pays en tant que fugitifs et vagabonds. »<sup>244</sup> De tels avertissements s'accompagnaient généralement de stéréotypes qui existaient depuis longtemps chez les colons mais qui furent ravivés avec force en cette période. A partir de la fin de la décennie 1820, les Africains étaient fréquemment représentés, notamment au sein de l'élite coloniale britannique, comme libidineux, incontrôlés et irrespectueux à l'égard de l'autorité établie. En outre, la critique pointait abondamment une propension au vol et à la paresse, de telles considérations révélant surtout l'agacement chez les colons de voir cette population ne pas adhérer pleinement au concept de propriété privée ou à l'idée de travailler pour un employeur blanc. (Crais, 1992 : 129) Ainsi, cette rhétorique insistait davantage sur une nécessaire intégration de la personne de couleur à la société coloniale, notamment à travers le travail salarié, pour que celle-là parvienne à s'extraire de sa condition rudimentaire ou déliquescence.

Un second discours commença progressivement à gagner la colonie dans la décennie qui suivit l'abolition. Les manières de décrire les hommes et femmes de couleur suggéraient de plus en plus leurs défauts être des tares biologiquement fixées et non plus la résultante de facteurs environnementaux. Déplorant leur inefficacité et leur inconstance dans le travail, les colons expliquaient désormais souvent cette oisiveté être une caractéristique « naturelle », « inhérente » ou « innée », propre à cette population. Il en allait de même pour le vol et le

---

<sup>241</sup> Le *South African Commercial Advertiser* du 10 janvier 1838, cité par R.L. Watson (2012 : 83).

<sup>242</sup> Il s'agissait d'une implantation fondée en 1829 à l'initiative d'Andriea Stockenstrom, alors commissaire-général attaché aux districts orientaux. Son but déclaré était « de recueillir les rescapés de la race hottentote, de les sauver de l'extinction, de les civiliser et de les christianiser. » Située à l'extrémité orientale de la colonie, sur des terres xhosas confisquées lors de précédents affrontements, l'entreprise avait vraisemblablement pour autre ambition de créer un espace tampon censé justement protéger les fermiers des raids xhosas. Les hommes de couleur pouvaient y posséder des terres et jouir d'une certaine autonomie. (Peires, 1988 : 7 ; Keegan, 1996 : 117)

<sup>243</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *at this stage of their progress* »

<sup>244</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A single canteen in the midst of them would, [...] in twelve months time, strip them not only of their property but of their habits, and scatter them once more, and irrecoverably, as fugitives and vagabonds over the country.* »

vagabondage. (Watson, 2012 : 34, 240-242) Qui plus est, aux yeux des colons, ces déficiences considérées comme natives n'apparaissaient plus forcément être corrigibles a posteriori. Il ne s'agissait donc plus seulement d'une forme d'ethnocentrisme traditionnel au travers duquel avait maintes fois été exprimée une supériorité de la culture européenne sur les cultures africaines ou autres. Cette radicalisation du discours à travers la race constituait en fait une réponse à ceux qui soutenaient une opinion humaniste et émancipatoire, notamment très en vogue dans certains cercles religieux. Car l'introduction d'un marqueur biologique remettait en question la faisabilité d'une transformation sociale, la typologie humaine étant selon cette nouvelle logique rattachée à une matérialité, celle du corps. (Sharpe, 1993 : 5) De la sorte, en arguant d'une infériorité raciale, les opposants espéraient prolonger une domination que des esprits progressistes étaient parvenus à faire vaciller en contestant l'infériorité sociale de certaines populations, à commencer par les esclaves. Dans le cadre d'une correspondance adressée en 1831 à un journal édité à Cape Town, un fermier anglais put s'opposer aux abolitionnistes en qualifiant l'esclave typique de « *half-reasoning brute* », ou autrement dit une « brute ne raisonnant qu'à moitié » et en justifiant le statut de celui-là par son appartenance à une espèce racialement inférieure. (cité par Watson, 1990 : 130-132)

Le discours racial fut ainsi fréquemment mobilisé pour justifier le maintien de populations dans la servitude ou sinon un contrôle strict de celles-ci, et notamment de leurs mobilités, dans l'intérêt de la colonie et de sa tranquillité. Mais cette même rhétorique imprégna également la réflexion lorsque furent discutés au sein de l'élite les différents moyens d'obtenir une force de travail substitutive aux esclaves. John Bardwell Ebdon, un marchand prospère et respecté de Cape Town, fit en l'occurrence campagne pour une immigration subventionnée par le gouvernement de travailleurs anglais, une alternative selon lui préférable à la venue d'une main d'œuvre africaine. En 1842, il justifia sa position devant le conseil législatif : « Alors que nous ... prétendons être désireux d'importer des travailleurs intelligents, nous importons encore, tout comme jadis, des sauvages pour en faire nos domestiques et travailleurs. Ils n'apportent rien de bon avec eux... Ils nuisent à la qualité du travail dans son ensemble plus qu'ils n'en apportent en quantité [...] Par l'introduction de ces Africains émancipés, [nous allons] perpétuer les maux d'une race dégénérée. »<sup>245</sup> (cité par Watson,

---

<sup>245</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *While we ... profess to be desirous of importing intelligent labourers, we are again, as in the days of yore, importing savages to be our domestics and labourers. They bring nothing with them... They injure the quality of labour as a whole, more than they add to its amount [...] By the introduction of these liberated Africans, [we will] perpetuate the evils of a degenerate race.* »

2012 : 56-57) Et de manière générale, les débats portant sur le vagabondage et l'immigration pointaient avec insistance les caractéristiques négatives, et prétendument raciales, des populations noires africaines ou autres hommes et femmes de couleur. (Watson, 2012 : 60)

La teneur de plus en plus souvent raciale des stéréotypes et préjugés audibles et lisibles dans la colonie faisait écho à une certaine évolution de l'opinion au sein de l'empire britannique dans son ensemble et notamment en métropole. N. Stephan (1982 : 1) résume d'ailleurs en une interrogation le tournant qui s'est joué durant la période : « L'une des questions fondamentales concernant l'histoire du racisme dans la première moitié du dix-neuvième siècle est la suivante : pourquoi est-ce précisément lorsque la bataille contre l'esclavage fut gagnée par les abolitionnistes que la guerre contre le racisme fut perdue ? »<sup>246</sup>

### ***3.2.4. L'invention de la couleur***

En la colonie, il n'avait pas été reconnu par le passé de stéréotypes communs à l'ensemble des esclaves. En revanche, les maîtres attribuaient de nombreuses particularités en fonction des origines géographiques. A leurs yeux, les esclaves indonésiens, malais, mozambicains, malgaches ou bengalais ne partageaient pas les mêmes qualités et défauts. D'aucuns, en raison de leur terre native, étaient considérés plus compétents que d'autres pour certaines activités spécifiques. (Ross, 1993 : 85) Or, à partir de la décennie 1830, il semblerait que cette nuance s'estompa dans les stéréotypes. Malgré la diversité des provenances, des cultures et des apparences physiques, les esclaves ou les populations natives cessaient d'être distinguées avec autant de précision par les colons. La différenciation s'arrêtait de plus en plus souvent à la coloration foncée de leur peau, en opposition à la teinte claire des populations européennes. En outre, il se constate dans les écrits de la période abolitionniste l'emploi plus fréquent de termes génériques, par exemple les « noirs » pour évoquer l'ensemble des populations de couleur, les « négros » pour qualifier l'ensemble de la population esclave, ou encore les « natifs » pour faire allusion indistinctement aux membres des communautés khoisan et

---

<sup>246</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *A fundamental question about the history of racism in the first half of the nineteenth century is why it was that, just as the battle against slavery was being won by the abolitionists, the war against racism being lost.* »

xhosa. De tels auteurs auraient probablement pris le soin naguère de spécifier l'identité précise de ces populations diverses. (Watson, 2012 : 260-262)

Cette logique de catégorisation simplifiée des populations trouva son expression la plus évidente avec l'introduction du « *coloured* », notamment par les autorités. Les registres de recensements édités après 1836 montrèrent une classification de la population capétonienne en deux sous groupes, les « blancs » et « colorés ». (Worden et alii, 2004 : 112) Les rapports statistiques listaient sous la même catégorie, en tant que « colorés », les populations d'origine khoï et san, les noirs-libres ainsi que les hommes et femmes affranchies. La diffusion de ce terme fut ensuite rapide, notamment dans la seconde moitié du dix-neuvième siècle. Était-ce le fruit d'une volonté gouvernementale cherchant à imposer sa taxonomie officielle, d'une identification affirmée chez les populations porteuses du qualificatif, ou d'une volonté chez les colons à affirmer leur supériorité ? Car cette division binaire entre le blanc et le coloré, niant par là même la diversité d'une myriade de cultures et d'identités présentes en la colonie, exprimait clairement une nouvelle logique de hiérarchisation. (Scully, 1995 : 339-341)

Cette distinction entre le blanc et le coloré, présente dans certains documents officiels capétoniens, n'imprégna pas ouvertement le droit. Ce ne furent pourtant pas les tentatives qui manquèrent au cours des décennies 1830 et 1840, différents projets législatifs ayant été soumis dans l'idée de placer sous contrôle la main d'œuvre de couleur. Mais ces textes comportant des allusions ouvertement raciales furent retoqués par l'administration coloniale londonienne, alors soucieuse de faire respecter l'égalité entre les libres sujets de sa majesté dans l'esprit de l'*Ordinance 50* de 1828. (Watson, 2012 : 266-268) La *Masters and Servants Ordinance* adoptée dans la colonie en 1841, réaffirmant une large autorité pour le maître sur ses serviteurs, ne ferait ainsi pas référence à des déterminants ethniques ou raciaux. Pourtant, il y avait dans cette mesure la volonté d'étayer une hiérarchie raciale, de renforcer la subordination des travailleurs colorés. Ainsi que l'a expliqué T. Keegan (1996 : 126), les fondations légales d'un ordre racial ne supposent pas nécessairement une formulation ouvertement raciale dans le texte. De même, la constitution capétonienne adoptée en 1853 admettait le suffrage pour l'ensemble de la population masculine de la colonie, mais le cens à payer afin de pouvoir jouir de ce droit excluait la très grande majorité des hommes de couleur.

### ***3.3. La ségrégation urbaine par l'action publique***

La nouvelle prééminence de la question raciale ainsi que les dernières évolutions dans la manière de concevoir les différentes identités raciales allaient entraîner des répercussions dans l'organisation spatiale des villes de la péninsule sud-africaine. Aux yeux de la plupart des élites blanches, l'introduction d'une distance entre les races devenait nécessaire. Cela fut plus ou moins évident et rapide selon les contextes. A Cape Town, ville plus ancienne et habitée depuis longtemps par une démographie et une sociabilité cosmopolite, l'ambition d'une ségrégation de l'espace en profondeur au travers de moyens publics ne fut pas immédiate. En revanche, en d'autres villes bien plus réduites en taille et surtout plus récentes, le processus serait rapide et radical. Car le restant de la péninsule sud-africaine, qui jusqu'alors était restée essentiellement rurale, allait s'urbaniser assez largement durant la seconde moitié du dix-neuvième siècle. L'objectif, dans les prochaines pages, est de relater les modalités de cette ségrégation de l'espace urbain par les pouvoirs publics jusqu'au tout début du vingtième siècle ou même parfois les difficultés qu'ils ont rencontrées. Cette discrimination de l'espace par les pouvoirs publics n'est qu'une des deux facettes. Se feront jour également des dynamiques habitantes, parfois même plus efficaces en termes ségrégatifs ou sinon plus faciles à mettre en œuvre, ce qui sera étudié ultérieurement.

Avant de se plonger plus directement dans le sujet, il est cependant nécessaire de faire le point sur l'évolution de la contrée en termes géopolitiques. En 1839, suite au Grand Trek, les *voortrekkers*, avaient fondé la République de Natalia. Néanmoins, celle-ci fut annexée très rapidement par les forces britanniques, faisant du Natal une colonie administrée à partir de 1843 par le gouverneur de la colonie du Cap. En 1854, les *boers* fondèrent l'Etat libre d'Orange, plus au centre du pays. Enfin, en 1856, les *boers* qui avaient fuit l'autorité britannique de la colonie du Cap, notamment dans le cadre du Grand Trek, proclamèrent la République sud-africaine du Transvaal. (Cf. Fig. 31) La ségrégation raciale de l'espace urbain allait s'opérer dans ces quatre entités territoriales distinctes.



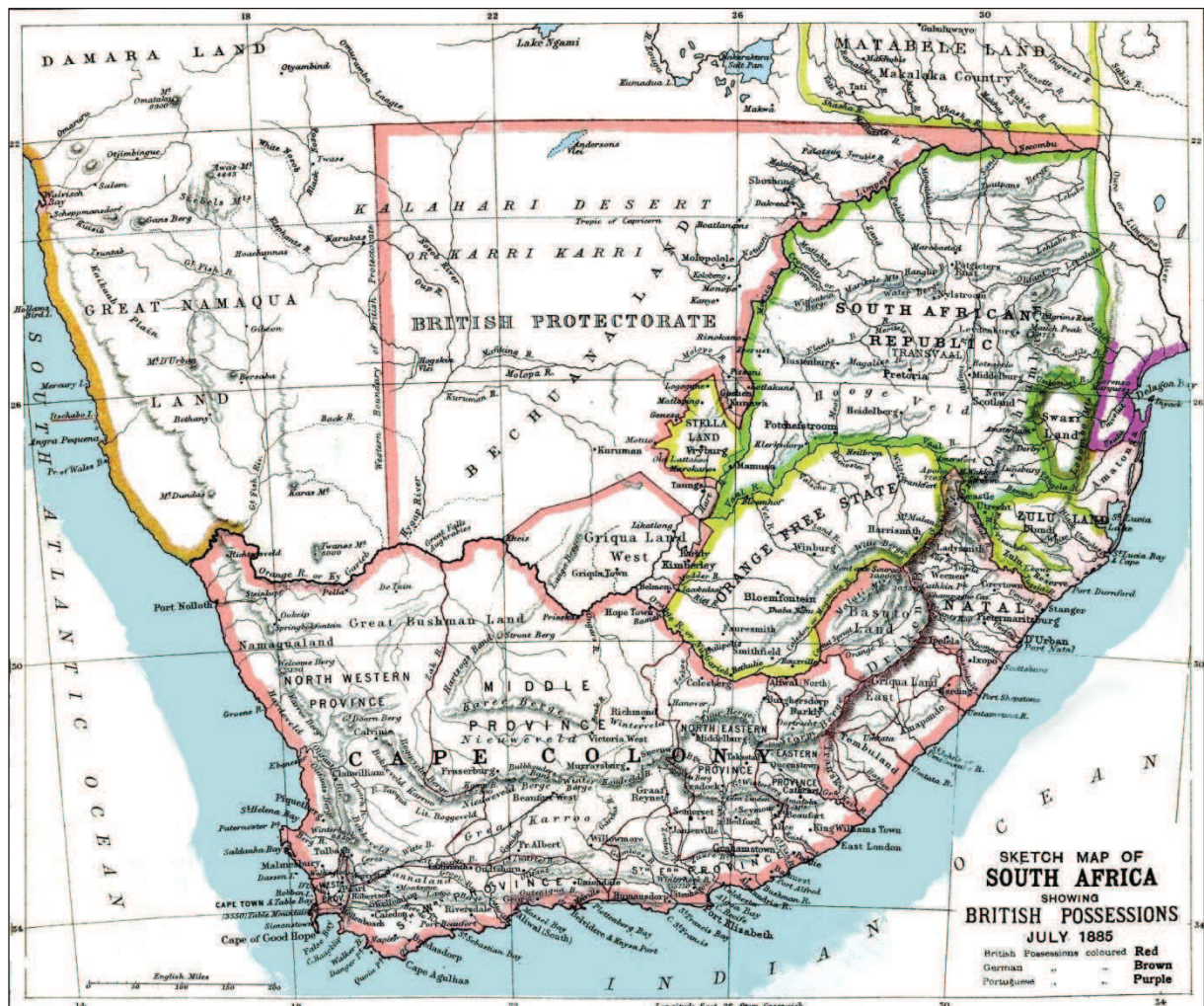


Fig. 31 : Carte de la péninsule sud-africaine (1885)

Source : Scottish Geographical Magazine, 1885

### 3.3.1. Un urbain émancipateur ?

L'abolition de l'esclavage prit officiellement effet dans la colonie au 1<sup>er</sup> décembre 1834. Mais l'instauration d'un système d'apprentissage, censé préparer à la liberté, avait contraint nombre d'entre eux à travailler pour leur maître selon des conditions fortement similaires, quelquefois pires, jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 1838. (Simons & Simons, 1969 : 18) Hormis pour certains qui avaient préféré désertir entre temps en arguant de leur liberté légalement

recouvrée, c'est cette seconde date surtout qui dans l'esprit des anciens esclaves marquait le début d'une vie émancipée. (Worden et alii, 2004 : 107) Relativement peu d'options s'offraient alors à ces hommes et femmes nouvellement libres. Dans leur immense majorité, ils n'étaient pas prêts à vivre aux côtés de leurs anciens maîtres et devaient ainsi partir. (Ross, 1985 : 116) Parmi ceux qui se trouvaient aux confins de la colonie, moins nombreux, il existait la possibilité de rejoindre des populations indigènes proches de la frontière. Sinon, certains réussirent à dégoter quelques lopins de terre. D'autres, au moins plusieurs milliers, intégrèrent des missions religieuses. Enfin, nombre d'entre eux vinrent également s'entasser à Cape Town. (Dooling, 2007 : 117) En cette ville, ils rejoignirent notamment des apprentis qui avaient fui avant que ne prenne légalement fin leur servilité. (Worden et alii, 2004 : 108) Avec le mariage, jadis interdit pour les esclaves et qui constituait donc une forme de rite émancipatoire, (Dooling, 2007 : 119) la migration en ville représentait une forme de nouveau départ pour ceux qui venaient des campagnes.

L'afflux démographique important suscita néanmoins des problèmes, la ville n'y étant pas préparée. En premier lieu, ces migrants espéraient de ce contexte urbain une possibilité d'emploi. Mais étant donné leur peu de contacts et leurs compétences souvent inadaptées aux professions urbaines, beaucoup d'entre eux éprouvèrent de réelles difficultés. Quelques-uns parvinrent néanmoins à se faire embaucher journallement et pour une maigre rétribution dans une briqueterie, quelques-unes en remplacement des esclaves urbaines qui avaient quitté leur servitude domestique après émancipation. (Worden et alii, 2004 : 108) Un journal local, le *Ware Afrikaan*, rapportait au 4 février 1840 qu'« un immense nombre des anciens esclaves s'[étaient], depuis leur émancipation, attroupés dans l'oisiveté et la crasse. »<sup>247</sup> (cité par Worden et alii, 2004 : 108) En avril 1839, le *Grahamstown Journal* avait pu pointer leurs conditions de vie, dans de misérables taudis nouvellement créés et ne dépassant guère le mètre carré de superficie. Une vingtaine d'êtres humains logeaient, mangeaient et dormaient en ces demeures de fortune. (cité par Hengherr, 1953 : 79) Il se trouvait notamment des taudis en lisière de la vieille ville, d'autres du côté de la laisse de mer ou encore en pied de colline. (Ross, 1985 : 110) D'autres migrants participaient à la densification de la vieille ville, voire même à la surpopulation dans certains quartiers plus populaires. (Houssay-Holzschuch, 1999 : 64)

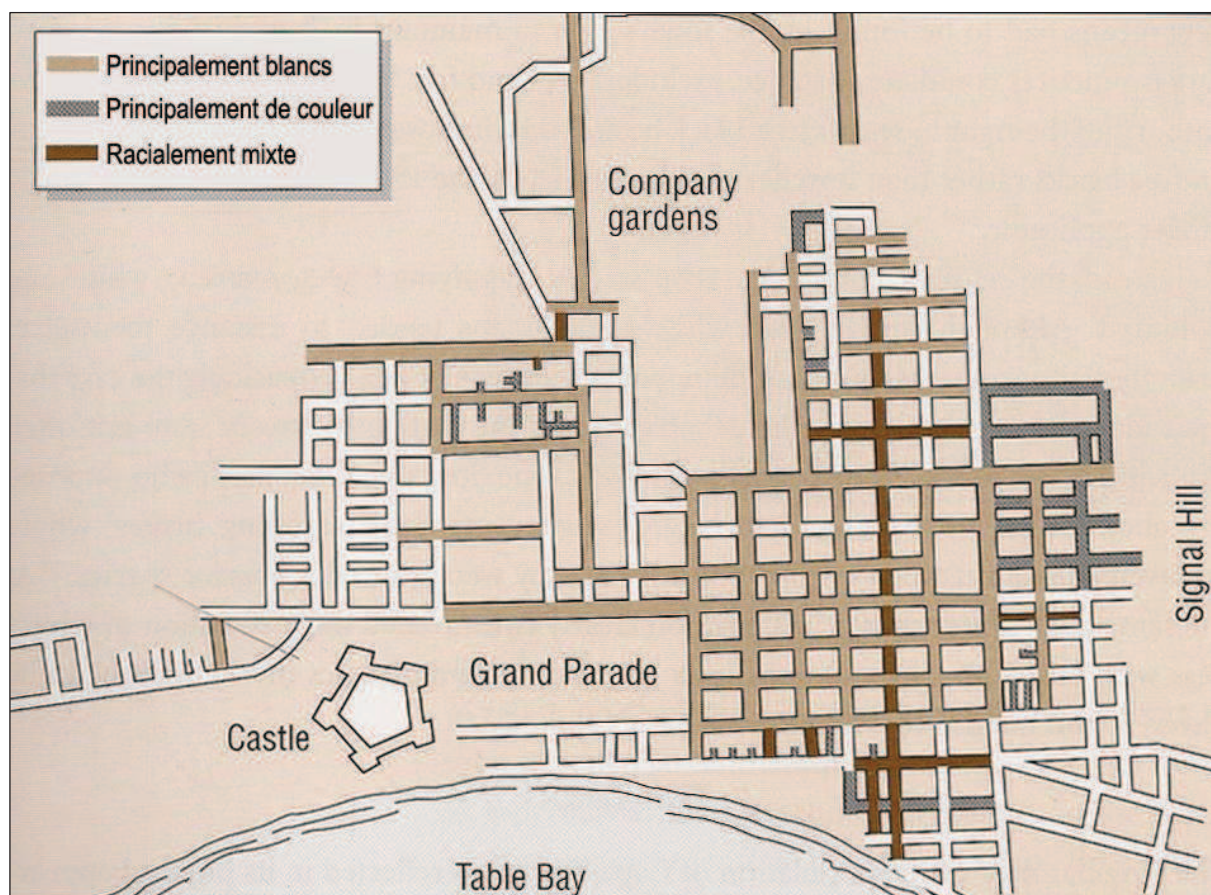
---

<sup>247</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *an immense number of the late slaves have been, ever since their freedom, herding together in idleness and filth.* »

En 1840, une enquête menée à Cape Town par les chefs de circonscriptions (*wardmasters*) révéla la présence de huit à dix résidants dans une même pièce. Pour un bâtiment d'environ 280 mètres carrés, situé au centre de la ville, il leur fut communiqué le nombre de 91 occupants, mais la vérité leur semblait être plus proche du double. (Judges, 1977 : 74-75, cité par Ross, 1999 : 82) De telles densités démographiques ont apparemment pu être constatées à Cape Town jusqu'à la fin du dix-neuvième siècle. Et le phénomène touchait d'ailleurs d'autres villes de la colonie, telles que Graaff-Reinet, Grahamstown ou Port Elizabeth. (Ross, 1999 : 82) Dans les secteurs les plus modestes de Cape Town, cette surpopulation se voyait aggravée par une dotation en fontaines et pompes moindre que dans le reste de la ville. Rien ne garantissait en l'occurrence une eau non polluée. (Ross, 1985 : 110) Un tel contexte aidant, des épidémies de rougeole et de variole se propagèrent dans la ville, respectivement en 1839 et 1840. Pour la première fois, les autorités coloniales envisagèrent des mesures de ségrégation résidentielle. (Hengherr, 1953 : 80-81 ; Simons & Simons, 1969 : 19)

Jusqu'alors, Cape Town n'avait pas encore connu d'homogénéisation résidentielle trop marquée dans sa géographie. Il était certes possible de distinguer des quartiers plus aisés, aux occupants principalement blancs, et des secteurs plus modestes, dans lesquels la mixité raciale s'avérait plus importante. (Elphick & Giliomee, 1989 : 557) En 1830, certaines rues de la ville ne comptaient que des propriétaires blancs, et en d'autres ne se recensaient que des propriétaires colorés, ce qui d'ailleurs ne garantissait pas l'identité des occupants. (Judges, 1977 : 127, cité par Ross, 1985 : 110-111) (Cf. Fig. 32) Dans les quartiers les plus pauvres, la résidence d'immigrants européens, irlandais notamment, assuraient dans tous les cas une présence blanche. Qui plus est, un certain nombre d'apprentis et d'anciens esclaves apparaissaient blancs de peau. (Worden et alii, 2004 : 110) Après l'émancipation, et malgré l'inadaptation de Cape Town à la venue d'une telle quantité de migrants, les autorités ne menèrent finalement pas d'interventions brusques et radicales. Il existait néanmoins une tendance à la spécialisation de l'espace urbain, que ce soit en termes fonctionnels, sociaux, et voire même ethniques ou raciaux par certains aspects. Près du port, un quartier logistique se développait, constitué d'entrepôts, de plateformes de distribution. Une telle activité gagnait en importance, la cité tissant notamment une relation économique plus intense avec son hinterland. Les populations modestes se concentraient davantage sur les franges de la ville, la communauté malaise s'installant principalement à l'ouest autour des mosquées du *Bo-Kaap* et un prolétariat métis et blanc intégrant à l'est un quartier en création et qui serait reconnu par la municipalité, à partir de 1867, comme le *District Six*. (Houssay-Holzschuch, 1999 : 64)





**Fig. 32 : Répartition des domiciles selon le critère racial à Cape Town dans les années 1830.**

Source : Judges (1977) in Worden et alii ( 2004 : 111)

De telles évolutions spatiales eurent forcément des implications sur la distribution géographique des populations en termes ethniques ou raciaux. Mais à l'époque, les classes sociales étaient loin d'être homogènes en la matière, rassemblant souvent des individus de couleurs et de cultures différentes. Jusque dans la décennie 1870, il n'apparaissait pas en Cape Town de preuves patentes d'une société rigidement structurée selon des critères raciaux ou ethniques. (Bickford-Smith, 1995a : 29, 1995b : 66; Worden et alii, 2004 : 227) Il se devinait néanmoins quelques avant-goûts d'une logique ségrégative. En 1829, il avait été interdit aux esclaves et noirs-libres d'assister à des pièces de théâtres, par peur de leurs mauvais comportements, mais la disposition fut apparemment résiliée au cours des années 1830. (Elks, 1986 : 65-66, cité par Elphick & Giliomee, 1989 : 558) Il exista également une forme de ségrégation institutionnelle au sein de la prison, puisque détenus noirs et blancs effectuaient

leurs peines dans des cellules séparées durant les années 1840. Mais, en milieu de décennie 1870, une telle distinction était tombée en désuétude, les sentences étant alors même prononcées par des jurys racialement mixtes. A cette date, si la plupart des hôpitaux et des écoles missionnaires demeuraient mixtes, certaines églises et écoles gouvernementales s'avéraient discriminantes sur le plan racial. Il s'agissait d'une ségrégation *de facto* plus que *de jure*, visant davantage à maintenir l'image du blanc comme élément de la classe dominante plutôt qu'à séparer spatialement les populations. (Bickford-Smith, 1995b : 66) Et cette discrimination demeurerait réduite si comparée à ce qu'il adviendrait dans les décennies suivantes ou même aux situations déjà existantes en d'autres villes de la colonie.

### ***3.3.2. L'instauration d'une précarité spatiale***

Dans la partie orientale de la péninsule sud-africaine, la démographie urbaine évolua également, non pas tant en raison de l'émancipation d'esclaves, ici moins fréquents, que par un afflux de multiples populations indigènes. Ce phénomène migratoire, bien que garantissant l'apport d'une main d'œuvre nécessaire au bon fonctionnement de l'économie locale, inquiéta également les autorités coloniales, militaires ou municipales. Depuis 1779, les affrontements s'étaient multipliés entre tribus xhosas et colons, instiguant notamment de la crainte chez ces derniers à l'encontre des populations indigènes. Au cours des premières décennies du dix-neuvième siècle, les autorités et missionnaires avaient pourtant privilégié une certaine ouverture, estimant que la société coloniale gagnerait à admettre des travailleurs xhosas, notamment pour les tâches précaires. Puis il y eut également l'espoir, tout en préservant une certaine distance spatiale, d'engager la conversion culturelle de ces populations indigènes. (Lester, 1997) Mais les tensions militaires demeuraient. Au sortir de la huitième Guerre cafre, en 1853, les forces coloniales avaient fortement amenuisé la capacité militaire des tribus xhosas. De plus, leur situation empirerait dramatiquement à partir de 1856, l'ethnie s'étant lancée dans une entreprise d'exécution en masse de ses propres troupeaux.<sup>248</sup> Suite à cet acte,

---

<sup>248</sup> La raison de cet abattage géant, qui aurait coûté la vie à quatre cent mille têtes de bétail en treize mois selon F. Héritier (1996 : 38), fait encore débat chez les historiens et les ethnologues. Il est la plupart du temps considéré que cet acte aurait été motivé par une prédiction millénariste livrée par une jeune prophétesse, à qui les ancêtres avaient communiqué le moyen de retrouver la puissance xhosa d'antan et de repousser les colons européens à la mer. Sans doute, cette prédiction s'inscrivait-elle dans un contexte particulier. Une épidémie

sans réels moyens de subsistance, beaucoup des membres de cette population émigrèrent, notamment en direction de la colonie capétonienne et de ses villes.<sup>249</sup> Pour autant, il existait encore une résistance xhosa qui serait définitivement matée, en 1879, au cours de la neuvième et dernière Guerre cafre. Cette suspicion coloniale envers les indigènes était d'autant plus aiguë qu'un certain nombre de soldats khoïkhoï, jusqu'alors loyalistes à la couronne britannique, avaient rejoint les combattants xhosas au cours de la huitième Guerre cafre, pour protester contre l'inégalité de traitement subie dans les rangs de l'armée coloniale.

Dans ce contexte conflictuel, du côté des autorités coloniales, la tendance était au contrôle des populations indigènes. A dessein, celles-ci étaient souvent logées en dehors de la ville. Dès 1825, la Société Missionnaire de Londres (*London Missionary Society*) avait fondé en périphérie de Port Elizabeth une congrégation distincte, à destination des indigènes. Neuf ans plus tard, le gouvernement colonial légua aux autorités religieuses concernées un terrain, à distance de l'urbain existant, afin que celles-là établissent un cimetière et un lieu de résidence pour les membres de la communauté. (Christopher, 1988 : 5 ; Baines, 1989 : 13) Grahamstown également, à partir de 1829, vit en sa périphérie se développer un *Hottentot Village*, puis un *Fingo Village*.<sup>250</sup> Ces établissements humains offraient des conditions de vie miséreuses, grossissant pourtant avec l'afflux de migrants dissuadés par les autorités d'emménager dans la ville centre. Ces implantations périphériques devaient théoriquement intégrer les mêmes normes que le restant de l'urbain local, à savoir une trame orthogonale et une architecture domestique rectangulaire. Mais par manque de moyens ou de volonté, ces canons européens en la matière, importants aux yeux des colons pour leur valeur civilisatrice, ne furent que rarement adoptés par les résidents africains. (Holleman & Paterson, 1997 : 47 ; Marshall, 2008 : 55-56)

---

avait touché quelques années plutôt le cheptel bovin, et les batailles perdues contre les forces coloniales avaient contraint les populations xhosas à se replier sur des terres arides, peu adaptées à une activité pastorale ainsi qu'à une vie nomade ou semi-nomade. Pour plus de détails sur la controverse, lire J.B. Peires (1989), J. Guy (1991), N.C. Tisani (1991), F. Héritier (1996) ou encore S.B. Davies (2007).

<sup>249</sup> Au début de l'année 1858, à la suite du massacre de bétail, la Cafrerie britannique ne recensait plus que 37.000 âmes, alors qu'elle en avait compté près de 105.000 douze mois plus tôt. En plus de ses 25.000 à 40.000 victimes de la famine, le territoire aurait perdu une grande partie de sa population dans les mouvements migratoires. (Davies, 2007 : 20)

<sup>250</sup> Les Fingos, ou Mfengu, sont un peuple de la partie orientale du Cap. Plus proches originellement du peuple zoulou, ils ont ensuite dû migrer, se rapprochant alors de l'ethnie xhosa et intégrant un pan de leur culture. Ce *Fingo Village* constituait un cas particulier dans le paysage capétonien, puisque le terrain leur avait été légué par les autorités britanniques comme récompense de leur dévouement militaire aux côtés des troupes coloniales, durant les Guerres cafres.



En 1847, le gouvernement colonial du Cap adopta un cadre réglementaire censé renforcer le contrôle municipal sur les résidants indigènes, éditant notamment une ordonnance qui permettrait la création de *locations* (réserves) à distance de la ville, dans un rayon de 1,5 à 3 kilomètres, et destinées à l'habitat des populations africaines. Cette législation était applicable dans les districts orientaux de la colonie. Port Elizabeth fut la première ville, en 1855, à inaugurer une *location* indigène, à proximité de la mission qui avait été fondée trois décennies plus tôt et qui accueillait déjà de telles populations. La même année, une réglementation avait été adoptée par la municipalité afin de contraindre les indigènes de la ville à intégrer cette nouvelle réserve, à moins que ceux-là fussent logés par leurs employeurs ou exemptés. L'acquisition d'une propriété fixe ou un certain niveau de revenus constituaient en l'occurrence des motifs de dispense. (Christopher, 1988 : 5 ; Baines, 1989 : 14) Le nouvel ensemble, baptisé *Native Strangers Location*, révélait par son appellation, et un bel oxymore, la teneur officielle. En qualifiant les résidants d'« étrangers natifs » en visite, les autorités transmettaient l'idée que ceux-là n'étaient admis que temporairement au sein de la population urbaine. Les textes limitaient d'ailleurs la durée des baux fonciers à vingt-et-une années, affirmant la dimension temporaire du séjour, même si de longue durée, au sein de l'aire municipale. (Christopher, 1988 : 5 ; Baines, 1989 : 13-14)

A une autre échelle, l'administration coloniale intégrait progressivement dans son discours et dans ses textes législatifs le statut du *native foreigner*, de l'étranger natif, défini dans l'*Act* 22 de 1857 comme « tout membre d'une tribu, autre que celle des Fingo,<sup>251</sup> et dont le chef principal vivrait hors des frontières de la colonie » ainsi que « tout Cafre faisant partie d'une *location* dans les circonscriptions de King William's Town et East London ou de la *Location Tambookies of the Tambookie* de Queenstown. »<sup>252</sup> (Forman, 1961 : 53) Les autorités s'efforçaient ainsi à maintenir fictivement l'éventualité d'un retour pour ces populations indigènes, alors que depuis la décennie 1840 leur présence permanente au sein de la colonie apparaissait évidente. (Marshall, 2008 : 55) Ayant instauré ce statut précaire, l'administration conservait alors une ascendance forte sur les indigènes, qui de par leur nombre inquiétaient au sein de la colonie. Dans l'invention de la *location*, il y avait également l'idée de répondre à

<sup>251</sup> S'étant alliés à partir de 1835 aux colons européens contre les guerriers xhosas, les Fingos avaient acquis un statut particulier et quelques privilèges, si comparé à d'autres populations indigènes présentes dans la colonie.

<sup>252</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *any member of any tribe other than a Fingo of which the principal chief shall live beyond the borders of the colony [as well as] all Kaffirs belonging to any location in the divisions of Kingwilliamstown and East London and the Tambookies of the Tambookie Location of Queenstown* »

cette anxiété, celle d'un déséquilibre démographique au travers duquel les colons blancs s'avéraient chaque fois un peu plus en minorité face aux populations indigènes. (Morange, 2006 : 32) Par ailleurs, diverses personnalités du monde des affaires œuvrant à Kimberley ou à Port Elizabeth préconiseraient un peu plus tard la ségrégation des populations africaines afin d'en faciliter le contrôle et de prévenir la « domination politique noire dans le futur. » (Turrell, 1982, cité par Kirk, 1991a : 313) En réduisant les possibilités d'assimilation des indigènes par l'urbain, la *location* procédait déjà d'une telle logique. L'enjeu était d'autant plus grand que la ville, pour les autorités britanniques, constituait une pièce maîtresse dans l'organisation du système colonial. (Morange, 2006 : 32)

Pour faire face aux nouvelles vagues de migrants, xhosas notamment, les moyens mis en œuvre par la municipalité de Port Elizabeth ne suffisaient plus. Des réserves furent alors créées sur terrains privés, notamment la *Gubb's Location* fondée en 1863 et avec des règles de fonctionnement plus laxistes que dans les implantations publiques,<sup>253</sup> ce qui sans doute expliqua son succès. (Christopher, 1988 : 5-6, Baines, 1989 : 14-15) Cette croissance, nourrie par un flux continu de migrants, vint à poser problème. Car la ville centrale, se développant également de son côté, approchait à partir des années 1860 ces réserves surpeuplées et considérées comme nuisibles par les populations européennes. Au cours de la décennie 1880, la *Native Strangers Location*, première réserve en date et qui avait été initialement établie en périphérie, perturbait en raison de sa position centrale. Afin de récupérer les terrains, les pouvoirs publics envisagèrent fortement le déménagement forcé des résidents, confirmant un peu plus la précarité spatiale à laquelle ils avaient été contraints. Le conseil municipal de Port Elizabeth vota d'ailleurs en 1883 une disposition en ce sens, mais la résistance locale empêcha son application. L'un des points critiques, et qui divisait y compris au sein de l'élite blanche, était celui de la propriété foncière. Des résidents allaient être chassés de terrains sur lesquels ils avaient acquis une forme de jouissance de la propriété par occupation (*tenure through occupancy*), reconnue par le droit anglo-saxon, pour emménager sur des terrains dont la pleine propriété leur était refusée. (Kirk, 1991a : 294-304) Il existait un clivage au sein de la colonie quant au droit ou non pour ces populations d'accéder à la propriété foncière. « Pour les libéraux, la propriété privée constituait un outil de normalisation sociale, aux vertus stabilisatrices et intégratrices, propre à acheter la paix sociale. Les conservateurs, partisans du logement locatif, estimaient qu'ils risquaient précisément d'encourager l'enracinement des

---

<sup>253</sup> Il y était notamment possible de bâtir des maisons en architecture traditionnelle et de brasser de la bière, activités bannies des *locations* municipales.

Noirs en ville. Ils considéraient la location foncière comme un moyen de restreindre [leur] urbanisation [...] aux stricts besoins économiques de la colonie et de limiter leur capacité d'accumulation patrimoniale en ville [...] » (Morange, 2006 : 39) Malgré la multiplication de ces réserves et les méthodes dures parfois employées par les autorités, notamment pour déplacer de force les squatteurs indigènes dans de telles réserves, la ségrégation était loin d'être totale en la ville. En 1865, 40 % des noirs, 70 % des khoisans et 46 % des métis résidaient encore dans le centre-ville de Port Elizabeth. (Baines, 1989 : 15 ; Morange, 2006 : 33-34)

Au cours de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, de nombreuses autres *locations* furent implantées sur des sites ruraux ou en périphérie des agglomérations orientales de la péninsule africaine. L'esprit de ces réserves était plus ou moins hermétique en fonction du contexte. A East London, très proche du théâtre des affrontements entre colons et guerriers xhosas, l'administration des affaires civiles fut cédée à partir de 1849 aux autorités militaires. Très rapidement, et sans se soucier de la législation civile, le commandement décida d'un champ de tir s'étendant dans rayon de 3,2 kilomètres autour du fort. A dessein, toutes les huttes indigènes de la zone furent rasées et leurs occupants placés dans une *location* à l'écart de la ville, sous l'autorité d'un chef dont l'affectation avait été ratifiée par les militaires. Etablie hors du cadre légal fixé en 1847 pour la colonie capétonienne, cette réserve était le lieu de résidence obligatoire pour les indigènes, leur présence ayant été rigoureusement interdite en ville par le commandement après les heures de travail, y compris pour les domestiques. Une fois la situation assagie en la région, le principe de la *location* resta néanmoins en vigueur, la municipalité ayant même été condamnée officiellement en 1877 par le gouvernement colonial capétonien pour avoir entretenu cette ségrégation territoriale. Et la présence africaine en la ville demeurait précaire, les deux *locations* qui avaient été créés pour les loger n'admettant que des titres « temporaire[s] et sujet[s] à retrait et expulsion si jugé opportun par les commissaires. »<sup>254</sup> (Nel, 1991 : 60-62) D'autres *locations* furent ouvertes dans les cités minières de Kimberley ou de Johannesburg, pour y loger les diverses populations de travailleurs. (Mabin, 1986 ; Parnell : 1991)

A Cape Town, il fallut attendre 1901 avant que la ville ne compte une première *location*. Des appels à la création de telles implantations avaient pourtant été lancés publiquement dès

---

<sup>254</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *tenure of such location is temporary and subject to withdrawal and to removal when deemed expedient by the commissioners.* »

les premières années de la décennie 1880. Au sein de l'élite citadine, les peurs s'étaient avivées face à la multiplication des résidants africains en marge de la ville. Leur nombre, leur sauvagerie, leur précarité et leur immoralité constituaient aux yeux de la bourgeoisie un grand péril, identifié à l'époque comme « problème cafre » (*Kaffir problem*). (Bickford-Smith, 1995a : 82-83) Certains des résidants blancs adoptèrent une mentalité semblable à celle des colons frontaliers, c'est-à-dire méfiante et prompte au stéréotype dépréciatif à l'encontre de l'ennemi déclaré. (Worden et alii, 2004 : 220)

Malgré ce tumulte, le discours qui suggérait l'introduction de réserves indigènes ne suscita pas une adhésion suffisante au sein de la population. Notamment car le « problème cafre » cessa rapidement de paraître aussi menaçant, une partie de la population concernées ayant déménagé sur des terrains moins sensibles de l'agglomération ou en des régions bien plus reculées de la colonie. En outre, le contexte politique local, fortement divisé, n'aidait pas à l'émergence d'un consensus ou d'un appui suffisamment fort pour valider les éventuels projets de réserves indigènes. Enfin, le passé cosmopolite de la cité, une longue histoire métissée et la présence parmi les populations de couleur d'une main d'œuvre artisanale et qualifiée expliquaient-ils sans doute ce particularisme. Depuis des siècles, la ville avait en sa géographie imbriqué et assimilé des hommes et femmes aux teintes et cultures extrêmement diverses. (Bickford-Smith, 1995a : 81-84, 1995b) Ce n'est donc qu'après plus de quinze ans, en 1901, que fut transformé en réserve indigène ce qui était alors un camp d'isolement sanitaire, créé pour endiguer une épidémie de peste. Dénommée initialement *Uitvlugt Location*, puis rebaptisée *Ndabeni Location*, cette implantation comptait dans les premiers temps 6.000 à 7.000 résidants africains, qui pour beaucoup d'entre eux avaient été déplacés ici sous la menace des baïonnettes. La possibilité d'un tel déménagement forcé avait été inscrite dans une disposition légale à caractère sanitaire. (Swanson, 1977 : 393-394 ; Maylam, 1990 : 61 ; Houssay-Holzschuch, 1999 : 85) En 1902, soit un an plus tard, le gouvernement adoptait le *Native Reserve Locations Act*, contraignant à quelques exceptions près les résidants africains de la ville à intégrer les *locations*. (Bickford-Smith, 1995a : 160, 1995b)

### ***3.3.3. Discours sur l'hygiène, théorie sur la race, action sur l'urbain***

Au cours de la seconde moitié du dix-neuvième siècle et dans les premières décennies du siècle suivant, la thématique hygiéniste devint primordiale dans l'opinion, chez les décideurs politiques ou les techniciens de la ville. Cela s'expliquait par un développement urbain intense, que ce soit à Cape Town ou en d'autres villes plus petites, mais en forte croissance, de la colonie telles que Grahamstown, Port Elizabeth, East London ou encore Durban. Un peu plus tard, les villes minières de Kimberley et Johannesburg sortiraient également de terre. Et les brusques afflux démographiques confrontaient évidemment ces agglomérations à des soucis nouveaux. Néanmoins, cette transformation géographique de la contrée n'expliquait qu'en partie l'importance prise par la thématique hygiéniste. L'élite victorienne s'inquiétait alors des classes laborieuses massées dans les agglomérations britanniques. La ville était devenue cet environnement artificiellement créé, sur lequel l'autorité n'avait plus toute maîtrise, mais qui mettait en danger la société dans son ensemble. Progressivement, le réquisitoire intégra une crainte de la contamination et de la contagion, entre les individus d'abord puis également entre les maux sociétaux.<sup>255</sup> La précarité, l'insalubrité, l'immoralité ou même la violence qui logeaient au cœur des quartiers populaires étaient désormais conceptualisés comme des maux interdépendants. Un tel discours motiva une action hygiéniste englobante, structurée principalement autour de prescriptions sanitaires, mais intégrant également des interventions spatiales, des considérations moralistes, et une forme de sélection des populations considérées comme aptes à vivre en ville. (Jones, 1971 ; Allen, 2008)

Cette pensée hygiéniste d'inspiration européenne, notamment importée par les visiteurs, journalistes ou médecins formés en métropole, influença évidemment les élites coloniales, celles-ci ayant eu une forte tendance néanmoins à transformer la compréhension sociale du contexte urbain en une lecture ethnique ou raciale. (Swanson, 1977) A la fin du dix-neuvième

---

<sup>255</sup> Dans un premier temps, au cours des décennies 1840 et 1850, l'action hygiéniste londonienne porta en priorité sur les eaux usées et leur gestion. Par la suite, et face aux résultats jugés bien trop insuffisants, les interventions ciblèrent davantage les logements précaires. Aussi, de plus en plus, l'origine de ces maux urbains fut attribuée, non plus à un espace dégradé ou inadapté, mais aux résidents eux-mêmes. Le discours prit alors une tournure de plus en plus morale, ciblant notamment dans la population un reliquat (*residuum*) d'individus pour lesquels la réforme urbaine ne pouvait apparemment rien. Dans l'esprit darwiniste de l'époque, il s'imaginait même la potentialité d'une « dégénération urbaine héréditaire », susceptible de faire émerger une nouvelle « race » londonienne du pauvre. (Allen, 2008 : 125-126)

siècle et dans les décennies suivantes, il se diffusa dans l'opinion capétonienne une croyance selon laquelle les maladies, et notamment la peste bubonique, se répandaient en raison de la proximité entre populations européennes et autres. Les citadins blancs devaient alors être protégés d'une éventuelle contamination par leurs voisins noirs. L'idée britannique d'une possible décadence urbaine, liée à un darwinisme social en vogue à l'époque, avait été ethnicisée. La thèse de l'époque soutenait qu'une race était susceptible de dégénérer et de corrompre les races supérieures, une telle dégradation étant d'ailleurs plus probable dans le cas de races métissées. (Bickford-Smith, 1990 : 13-14, 1995a : 117-119) Par exemple, certains médecins de l'époque purent arguer d'une meilleure résistance à la syphilis chez les Africains racialement purs, rejetant le doute sur les populations bochimane ou hottentote, considérées comme bâtardes. Et lorsque le porteur de la maladie s'avérait être un européen ou un africain racialement pur, le milieu urbain ou la pauvreté étaient usités en prétextes. (Jochelson, 2001 : 26-87) En 1882, la municipalité de Cape Town employa une ségrégation rigoureuse entre malais, colorés, mozambicains et blancs pour isoler les patients atteints de variole. (Bickford-Smith, 1995a : 75) Il apparaissait ainsi une distinction plus complexe entre les populations, basée sur une classification raciale systématique et d'apparence scientifique, alors que jadis les registres avaient différencié plus simplement la démographie locale entre blancs et colorés. Mais cela faisait déjà quelques années que les journalistes et autres plumes avaient entrepris de colporter des stéréotypes sur telle ou telle population.

Au nom d'une lutte contre les épidémies et de cette doctrine hygiéniste, à laquelle certains accordaient très vraisemblablement du crédit mais qui chez d'autres tenaient plus du prétexte, diverses politiques discriminatoires et ségrégatives furent entreprises. Certaines des mesures ciblaient la proximité corporelle, les relations sexuelles et notamment les prostituées, qui représentaient un pourcentage important de la population féminine en des villes minières comme Kimberley ou Johannesburg. Initialement, ces femmes publiques étaient assez largement considérées comme malsaines, et indistinctement assimilées à une pauvreté immorale. Mais plus tard, la date variant selon le lieu géographique, le critère ethnique influa plus largement sur la manière de considérer la prostituée. (Van Heyningen, 1984 : 188-189 ; Jochelson, 2001 : 28-29) Dans les hôpitaux et les asiles de Cape Town ou de Port Elizabeth, la séparation entre patients blancs et noirs, qui se devinait déjà par certains aspects au milieu du dix-neuvième siècle, allait être progressivement renforcée, accomplie en outre dans un cadre plus formel. (Deacon, 1996 & 2000 ; Jochelson, 2001 : 44-46) Aussi, les autorités



gouvernementales sud-africaines<sup>256</sup> menèrent lutte contre la propagation des épidémies en régulant à partir de 1895 les mobilités, par l'instauration de laissez-passer. Ce dispositif interdisait aux personnes malades de transiter, mais le système de détection ciblait davantage les populations africaines que les blanches. La mesure était notamment censée garantir à l'industrie minière une main d'œuvre encline à accepter un travail risqué. En 1909 le gouvernement fit passer l'*Urban Areas Native Pass Act No. 18*, exigeant de chaque homme noir désireux de travailler dans les mines ou au sein des aires urbaines un laissez-passer, distribué après examen médical. (Jochelson, 2001 : 28-29 ; 46-51) Enfin, le discours hygiéniste fut mobilisé pour justifier une action de vaste ampleur sur l'urbain et influencer la répartition géographique des différentes populations. Cette entreprise ségrégative visait à inscrire dans l'espace une hiérarchie, sociale quelquefois, mais plus fréquemment ethnique et raciale.

De la même manière que dans le contexte britannique, le discours hygiéniste qui courait en la colonie capétonienne changea progressivement de tonalité. A Cape Town, dans la seconde moitié de la décennie 1870, le débat public portait avant tout sur des considérations techniques, journalistes et médecins formés en métropole explicitant le besoin urgent de travailler l'assainissement de la ville au regard des pénuries en eau et du manque de canalisations. Il s'agissait également pour l'élite anglophone d'affirmer la pertinence du modèle londonien, de britanniser la rue, de civiliser une voirie jugée trop néerlandaise, trop exotique. (Bickford-Smith, 1995a : 46-50) Certes, le propos intégrait déjà une lecture ethnique ou raciale mais celle-ci n'était pas forcément prioritaire. En revanche, avec la propagation d'épidémies, notamment de la variole en 1882, le discours se radicalisa clairement. Les élites commencèrent à douter en particulier d'une possibilité de moraliser les noirs pauvres, y compris au contact de populations considérées comme plus vertueuses. Au cours de cette épidémie, la bourgeoisie blanche qui s'était jusqu'alors surtout contentée de communiquer des stéréotypes négatifs sur la population malaise, suggéra pour la première fois l'idée d'une ségrégation résidentielle. (Bickford-Smith, 1995a : 102-103) Mise en avant par la doctrine

---

<sup>256</sup> Les *boers* qui avaient migré vers l'intérieur des terres lors du *Grand Trek*, fuyant la colonie capétonienne et sa souveraineté britannique, fondèrent en 1856 la République sud-africaine du Transvaal (*Zuid-Afrikaansche Republiek*). C'est notamment sur ce territoire que serait ultérieurement fondée Johannesburg. Deux ans plus tôt, une autre république avait été constituée, l'Etat libre d'Orange (*Oranje-Vrystaat*). Ces deux territoires seraient annexés par la Couronne Britannique en 1902, suite à la Seconde Guerre des Boers (1899-1902). En 1839, les *boers* avaient également fondé à l'est de la contrée la République du Natal, annexée par les Britanniques en 1843. En 1910, les colonies du Cap, le Natal, l'Orange et le Transvaal seraient regroupés au sein d'un même dominion britannique, mais continuellement dirigé par un pouvoir afrikaner, à savoir l'Union d'Afrique du Sud.

hygiéniste, la question urbaine était devenue un enjeu politique majeur au sein de la municipalité. Depuis les années 1870, et dans un climat encore plus tendu au début de la décennie 1880, s'affrontaient les sympathisants du « Parti Propre » (*Clean Party*) et du Parti Sale (*Dirty Party*). Les premiers, marchands et principalement anglophones, avaient pour ambition de réformer en profondeur l'urbain capétonien, intégrant à leur projet des propositions clairement ségrégationnistes. Les seconds, généralement de culture afrikaner et majoritairement des petits propriétaires, s'opposaient à de tels investissements, craignant de voir leurs taxes et autres dépenses augmenter. (Worden et alii, 2004 : 223-226 ; Bickford-Smith, 1995a : 48-50) Au final, peu d'actions de fond furent entreprises sur l'urbain, en raison justement du clivage politique particulièrement marqué et de la situation économique maussade. En revanche, la rhétorique hygiéniste n'était pas morte. Les voix qui s'élevèrent par la suite pour suggérer l'introduction de réserves indigènes autour de Cape Town appuyèrent leur cause en évoquant les risques de contamination. Un tel projet gagna d'ailleurs en actualité en 1900, les autorités étudiant alors avec envie la possibilité d'établir des *locations*. En février de l'année suivante, la peste touchait la cité et l'idée devint une urgente priorité. L'administration disposait d'un contexte favorable, lui offrant notamment une certaine forme de légitimité pour entreprendre son œuvre ségrégative. (Swanson, 1977 : 393)

En d'autres villes de la péninsule, le discours hygiéniste trouva également écho. A East London, les résidants asiatiques étaient décrits par l'inspecteur municipal de la santé (*medical officer of health*) comme une « source d'infection », et le greffier municipal (*town clerk*) jugeait la présence africaine indésirable en ville puisque représentant une « grande nuisance pour la population blanche. » (Nel, 1991 : 62) Dans la colonie britannique du Natal, comme partout ailleurs ou presque, les chirurgiens associaient la maladie à la migration et au contact que les arrivants pouvaient entretenir avec les centres urbains. (Jochelson, 2001 : 16) Une importante figure politique locale, Theophilus Shepstone, apporta son soutien en 1881 à un système de laissez-passer urbains, estimant que les villes étaient devenues « les points pestilentiels du corps social et politique ; [indocilité, crime et vagabondage étant] autant de troubles émanant de centres qui offrent les conditions les plus favorables à leur incubation. »<sup>257</sup> Cette rhétorique hygiéniste intégrait également la crainte d'un déséquilibre démographique. Un éditorial publié en 1886 dans le *Natal Mercury*, journal de Durban,

---

<sup>257</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *our towns become the pest spots of our body social and political; all such mischiefs [unruliness, crime, and vagrancy] radiate from centres which offer the conditions most favourable for their incubation.* »

assimilait la présence africaine croissante en la cité à une « peste sociale... se propageant telle une épidémie... ébranlant tout sentiment de sécurité. »<sup>258</sup> (Swanson, 1977 : 391) Plus tard, en 1903, une note de service éditée par le Département de Santé de la ville de Durban estimait « désirable que les indigènes soient placés en dehors de la ville. Et pas seulement les indigènes travaillant à la journée, pas seulement les indigènes d'ailleurs... Toutes les personnes métissées des classes laborieuses dont les services ne sont pas indispensables après le coucher du soleil [...] »<sup>259</sup> (Popke, 2003 : 261) A Port Elizabeth, l'administration tira profit de la peste bubonique qui s'était déclarée dans la ville en avril 1901 pour expulser de leur *location* les populations africaines résidentes et les reloger dans de nouvelles réserves situées plus loin du centre. Leurs habitations premières, qui pour beaucoup d'entre elles furent brûlées à titre sanitaire durant l'opération, gênaient le développement du noyau urbain central. (Christopher, 1987 : 197 ; 1988 : 6 ; Baines, 1989 : 17) Cette forme radicale de la pensée hygiéniste laissa également de lourdes traces au sein des villes minières. En début de vingtième siècle, les résidants blancs de Kimberley avaient exprimé leur désir de voir partir de la ville les indigènes, largement décriés en termes moraux, La requête fut alors appuyée par le fonctionnaire local chargé des questions sanitaires et qui dans une rhétorique implicite suggérait le déplacement des populations ciblées dans des *locations*. (Mabin, 1986 : 20-21) Les solutions qui avaient été initialement promues par les théoriciens hygiénistes, parfois avec une certaine philanthropie, cessaient d'être prioritaires. Plutôt que de moderniser l'urbain, de développer les réseaux ou de fournir des logements adaptés à une nouvelle démographie, l'action sur la ville en ce début de vingtième siècle, notamment à Johannesburg, se résumait surtout à une politique ségrégative et un contrôle migratoire. (Parnell, 1991 : 272)

---

<sup>258</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *the social pest. . . spreading like an epidemic... undermining all sense of security* »

<sup>259</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *[...] desirable that natives should be located outside the towns. And not togt natives only, not even natives only . . . All colored people of the working class whose services after sundown are not indispensable should live in their own locations...* »

### 3.3.4. Dilemmes économiques et règlements géographiques

L'activité industrielle croissante des agglomérations nécessitait une main d'œuvre toujours plus large, attirant la venue de migrants en provenance d'horizons divers. Ceux-là, précaires, se massaient tant bien que mal dans le voisinage des entreprises, suscitant de la crainte au sein de l'administration ou de la population urbaine. Les autorités avaient ainsi à résoudre une équation pouvant s'exprimer dans les termes suivants : « comment organiser la société pour assurer dans cet âge industriel annoncé la proximité entre travailleurs noirs et employeurs blancs sans avoir à payer les importants coûts sociaux de l'urbanisation ou à perdre la domination du blanc sur le noir [...] »<sup>260</sup> (Swanson, 1977 : 394) La doctrine hygiéniste résolut ce dilemme de deux manières. Il y eut bien évidemment cet argumentaire sur la contagion, appelant à un isolement résidentiel des populations indésirables pour éviter que celles-ci n'infectent les autres habitants. L'établissement de *locations*, assez souvent justifiées par des motifs sanitaires, fut l'une des traductions concrètes de cette thèse dans le paysage capétonien. Aussi, à partir de la décennie 1880, le discours hygiéniste colonial différencia de manière croissante le pauvre méritant (*deserving poor*) du reliquat (*residuum*), ces hommes et femmes pour lesquels plus rien ne pouvait être fait. La distinction, qui existait également dans les cercles londoniens, prenait ici une dimension ethnique. La précarité blanche était davantage perçue comme un mal du destin, sans accusation de faute morale particulière. En revanche, la pauvreté africaine ou métissée était plus largement considérée comme une tare, inhérente et héréditaire, qui s'était inscrite en la race au contact d'un environnement urbain débilitant. (Jochelson, 2001: 26) Le propos sous-tendait l'idée que de telles populations n'étaient donc pas faites pour la ville. Et, par conséquent, les mesures entreprises à destination des indigents ne pourraient être les mêmes selon l'identité. Il s'agissait d'un glissement de la société capétonienne vers une hiérarchisation principalement raciale, ce critère primant de plus en plus sur la condition économique ou le statut social de l'individu.

La volonté d'introduire un clivage ethnique entre les travailleurs précaires avait surtout été l'œuvre de l'industrie minière. Depuis la fin de la décennie 1870, l'extraction du diamant dans les gisements de Kimberley était surtout devenue l'affaire de grands groupes qui avaient eu

---

<sup>260</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici original : « *how to organize society to provide for the mutual access of black labourers and white employers in the coming industrial age without having to pay the heavy social costs of urbanization or losing the dominance of white over black* »

les moyens de mécaniser une partie de l'activité. (Mabin, 1986 : 6-8) Afin de limiter les revendications et de garder le contrôle sur les travailleurs, qui s'étaient mis en grève au cours de l'année 1884, il fut décidé de diviser plus strictement les mineurs blancs et africains. Les premiers furent privilégiés dans les relations de travail, mais également dans l'habitat. A la suite du mouvement social, les directeurs de la *De Beer Diamond Company*, suivis peu après par leurs homologues des autres sociétés minières principales, jugèrent désirable l'isolement de leur main d'œuvre en des *compounds*, c'est-à-dire des baraquements clos qui avaient jusqu'alors été utilisés pour loger les forçats. Cet habitat sommaire et souvent surpeuplé, qui offrait un meilleur contrôle sur la main d'œuvre et par la même occasion un risque réduit d'absentéisme, de désertion et de vol des diamants, fut également envisagé pour les mineurs blancs. Mais ceux-là furent finalement logés séparément et à partir de 1889 au *Kenilworth Village*, fait de maisons mitoyennes plus accueillantes. Le contrôle sur le travailleur y était plus paternaliste. (Mabin, 1986 : 8-18) La rivalité exacerbée entre populations blanches et africaines allait s'étendre au-delà du monde strictement minier. Avec la récession, nombreux furent les habitants de Kimberley à perdre leur emploi au début de la décennie 1890. Un activisme politique émergea alors au sein de la population plutôt blanche et pauvre de la ville, constituée de petits marchands, de travailleurs précaires et de sans emploi. Les critiques à l'encontre des indigènes se multiplièrent, certains groupes allant à réclamer aux autorités municipales une limitation de leur nombre au sein de la cité. Ultérieurement, d'autres voix demandèrent plus explicitement la déportation de ces résidents au sein de réserves, notamment pour des raisons sanitaires et morales. (Mabin, 1986 : 19-21) A Johannesburg, autre ville minière dont le développement s'expliquait par l'extraction aurifère, existait également une discrimination ethnique dans le travail. La ségrégation de la main d'œuvre se fit différemment cependant, initialement sous l'impulsion d'un ingénieur des mines d'Etat qui, dans les années 1890, considéra trop dangereux de laisser les travailleurs noirs manier l'explosif. Ce n'est que plus tard que des ressentiments ethniques apparaîtraient de manière marquée entre les mineurs. (Katz, 1999) Le modèle du *compound* développé à Kimberley fut également repris à Johannesburg, mais avec une disposition spatiale moins confinée. En outre, ces implantations n'accueillaient pas uniquement des mineurs. (Maylam, 1990 : 59-60) La municipalité tenta bien de contraindre la population africaine du centre de la ville à rejoindre ces logements, mais sans réel succès. (Parnell, 1991 : 274)

En certaines villes littorales, la rivalité économique aviva surtout les tensions entre populations blanches et asiatiques. A partir de la décennie 1860, afin de palier à une pénurie

de travail, des colons du Natal firent appel à des engagés, souvent indiens, auxquels ils payaient le voyage contre servitude temporaire. Une fois effectué leur temps de labeur, généralement passé dans les champs de canne à sucre, ces travailleurs asiatiques, également appelés *coolies*, purent s'établir librement. S'étant pour la majorité d'entre eux installés en périphérie de Durban, la croissance démographique de la communauté suscita rapidement des inquiétudes. En 1870, soit dix ans après le début du programme d'engagement, s'exprimaient dans les journaux de la ville les premières craintes à l'encontre de cette « menace asiatique ». Entre 1870 et 1899, la démographie indienne de l'agglomération passerait de 668 à 9.562 individus. Et le nombre de commerces détenus par la communauté exploserait de 2 à plus de 130 sur la même période. (Popke, 2003 : 252-255) Leur forte inscription urbaine, un certain poids électoral et leur succès économique suscitèrent au sein de la population blanche une lourde hostilité. Les commerçants indiens furent plus spécifiquement stigmatisés, souvent assimilés à des « parasites » ou à un « cancer » qui s'attaquait aux organes vitaux. Dans ce contexte, les figures politiques locales appelèrent à une « désinfection » de l'urbain, ce qui plus concrètement dissimulait au sein de la municipalité une velléité de création de réserve indienne. Le discours hygiéniste constituait ainsi une ligne d'action permettant de traiter des dissensions notamment économiques. Par deux fois, au cours de la décennie 1870 et derechef au début des années 1890, la tentative d'aménagement fut vaine. (Swanson, 1977 : 390-391) A la différence des populations indigènes, les résidents indiens étaient reconnus comme sujets britanniques et par conséquent protégés légalement de toute discrimination, ce qui rendait bien plus difficile toute opération à l'encontre. (Popke, 2003 : 254) Etonnement, ce tour de force fut réussi à East London, au sein de la colonie capétonienne, également sous domination britannique. A la différence d'une administration qui peinait en Durban à déraciner la communauté indienne du tissu urbain central, cette municipalité parvint à faire passer en 1895 une réglementation lui donnant entre autres droit de réguler la résidence des populations indigènes et indiennes et de leur destiner des réserves. Dans cette agglomération aussi, les pratiques commerciales asiatiques étaient vues d'un très mauvais œil. (Nel, 1991 : 62)

A Cape Town, bien qu'il semble ne pas y avoir de solidarités ethniques particulièrement fortes entre travailleurs de cette fin de dix-neuvième siècle, émergea progressivement la figure du blanc pauvre (*poor white*) au sein de l'opinion. Les sans emploi blancs et noirs étaient encore indistinctement représentés lors de leurs rassemblements. Néanmoins, en 1884, deux candidats de la ville avaient orienté leur campagne politique dans l'espoir de flatter un électorat principalement blanc et modeste. L'un des deux avait d'ailleurs demandé à la tribune



des emplois à destination spécifiquement des travailleurs blancs. Aucun, dans ce duo, ne parvint à rejoindre l'Assemblée, mais la défaite de justesse pour l'un d'eux laisse imaginer une certaine réceptivité au message parmi les électeurs blancs, notamment les plus précaires. (Bickford-Smith, 1995a : 107, 111) A la fin de cette décennie, éditorialistes, médecins et autres membres de l'élite locale, exprimèrent une sympathie nouvelle à l'égard d'une population blanche et pauvre. Cette attention que témoignait la bourgeoisie, anglophone surtout, faisait évidemment écho aux craintes qu'elle manifestait simultanément envers le reliquat noir. Au début des années 1890, cette dimension affective motiva, avec d'autres inspirations plus doctrinales, un discours sur la séparation sociale des races. D'autant plus que le contexte économique avait entraîné un double processus de précarisation d'une certaine partie de la population blanche et de renforcement démographique de la bourgeoisie noire. Une partie de la presse locale soulignait alors la détresse du blanc pauvre, souvent pour motiver chez les pouvoirs publics une action à l'encontre des miséreux noirs, qui pour beaucoup se massaient autour des foyers d'emplois et notamment des grandes industries de la ville. (Bickford-Smith, 1995a : 124-125, 153) A partir de ce moment, l'idée d'instaurer des réserves résidentielles en périphérie de la ville se fera plus précise dans les débats politiques. Et de plus en plus largement, les politiques s'intéressant au logement de la main d'œuvre seraient de plus en plus souvent différenciées d'un point de vue ethnique. En 1899, serait introduit le *Native Labour Locations Act*, une législation permettant aux employeurs d'accroître leur contrôle sur la main d'œuvre indigène en contraignant ces travailleurs à résider dans des réserves privées. (Swanson, 1977 : 396) Lorsque fut discuté le projet de loi, alors même que celle-ci ne se destinait pas expressément aux aires urbaines, le modèle du *compound* de Kimberley fut invoqué comme la solution idéale au contexte de Cape Town, y compris par le Premier Ministre de la colonie William Philip Schreiner.<sup>261</sup> (Swanson, 1977 : 395)

---

<sup>261</sup> Voici un extrait du propos tenu par le Premier Ministre W. P. Schreiner lors du débat en seconde lecture du *Native Labour Locations Bill* et publié le 27 Juillet 1899 par le *Cape Times* : « Nous avons dans les alentours de Cape Town quelques 10.000 indigènes locaux. (Bravo ! Bravo !) Ils vivent partout... Et ils ont appris toutes sortes de mauvaises habitudes en vivant au contact d'un environnement européen ou métis. Nous ne pouvions pas nous débarrasser d'eux : ils étaient nécessaires au travail. Ce que nous voulions concrètement, c'était la possibilité de les intégrer à un *compound*. Tenez les indigènes hors des sentiers néfastes ; laissez-les accomplir leur travail, recevoir leurs salaires ; et à la fin de leur service laissez-les revenir d'où ils viennent – dans les territoires indigènes, où ils devraient établir leur demeure pour de bon. (Bravo ! Bravo !) Ce projet de loi devrait au moins permettre de prendre des mesures en ce sens. La difficulté tenait surtout aux modalités pratiques d'établissement de ces *compounds*, une procédure qui ne devrait pas les effrayer, car c'était vraiment la solution au problème dans son ensemble. » Ce passage est une traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *We had in the neighbourhood of Cape Town some 10,000 raw natives. (Hear, Hear.) They lived all over the place.... And they were learning all sorts of bad habits through living in touch with European or Coloured surroundings. We could not get rid of them: They*

Les relations qu'entretenait la société avec sa main d'œuvre étaient particulièrement ambiguës. Les acteurs économiques du milieu urbain demandaient à bénéficier d'une force de travail bon marché, ce qu'ils trouvaient plus aisément parmi les populations indigènes, généralement moins bien payées. A dessein, les autorités instaurent des mesures fiscales ou des systèmes de laissez-passer contraignant les travailleurs africains à quitter les campagnes pour s'installer dans les agglomérations. (Maharaj, 1999 : 28-30) Seulement, leur présence n'y était pas forcément la bienvenue, les habitants de la ville y percevant une menace. De la même manière, le blanc pauvre (*poor white*) s'avérait dans ce jeu social un personnage complexe, utilisé au gré des intérêts pour justifier une action sur l'urbain ou parfois plus directement à l'encontre des populations de couleur. Cette figure gagnerait sérieusement en importance au cours des deux premières décennies du vingtième siècle, notamment dans le Transvaal et en particulier à Johannesburg. L'émergence en cette période d'une classe blanche pauvre, souvent sans emploi, non qualifiée et de culture afrikaner, fut à l'origine d'une crise politique marquante dans la société sud-africaine. Car cette nouvelle précarité remettait en question certains de ses fondements les mieux ancrés, entre autres une conception spécifique de la hiérarchie. La politique urbaine, plus ouvertement ségrégationniste, constituerait l'un des principaux leviers pour résorber ce que les institutions voulaient alors considérer comme une aberration dans l'évolution sociale de la colonie. (Parnell, 1993 ; Lange, 2003)

### ***3.3.5. Coûts, lenteurs et inefficacités d'une action publique et ségrégative sur l'urbain***

Malgré la sévérité de discours tenus à l'encontre de populations jugées indésirables ou la radicalité de certaines politiques d'aménagement, l'action publique entreprise n'entraîna pas toujours l'organisation ou la refonte de l'urbain que d'aucuns auraient espérée. Dans le cas d'une ville déjà ancienne comme Cape Town, l'héritage historique rendait difficile toute

---

*were necessary for work. What we wanted was to get them practically in the position of being compounded.... (Hear, Hear.) Keep the natives out of harm's way; let them do their work, receive their wages; and at the end of their term of service let them go back to the place whence they came-to the native territories, where they should really make their home. (Hear, Hear.) The present Bill would at least make provision in this direction. The great difficulty was the enforcement of compounding, a thing they should not be afraid of, because it was really the solution of the whole question. »*

intervention d'envergure. Les différentes constituantes de la démographie locale s'étaient socialement et spatialement trop intriquées pour qu'une opération sur la ville s'avère efficace sans un investissement long et conséquent. Car si une partie de l'électorat, anglophone surtout, s'était montrée avide de travaux censés civiliser la cité portuaire, la question du coût continuait à diviser. Le projet de réforme urbaine porté politiquement par le *Clean Party*, qui avait en l'occurrence gagné la municipalité en 1882 sur ce discours, ne fut pas traduit en actes. La situation économique difficile du moment refroidit la plupart des ardeurs. C'était pourtant à cette époque même qu'émergeait dans l'opinion de la ville une rhétorique plus raciale, s'attardant sur la situation du blanc pauvre menacée par un dangereux reliquat noir. Mais, face à la conjoncture, d'autres priorités que la ségrégation de l'urbain étaient apparues. (Bickford-Smith, 1995a : 90, 1995b : 73) En 1891, dans un contexte économique plus faste, la tendance réformatrice remporta un nouveau suffrage municipal. Mais, en cette période, des doutes persistaient encore. Le rédacteur en chef du *Cape Argus*, Edmund Powell, pourtant un partisan de la ségrégation dans le système éducatif, put faire part dans l'édition du 25 avril 1891 de ses réserves : « [i]l est maintenant trop tard pour séparer [en termes résidentiels] les populations blanche et de couleur tel que cela aurait dû être fait depuis le premier jour. »<sup>262</sup> Dans un éditorial précédent, l'homme de presse avait pu évoquer la possibilité, pour des villes ayant connu une fondation moderne, de séparer les populations de couleur au sein de réserves. Mais à Cape Town, il était devenu trop onéreux de les dissocier, étant donnée le mode résidentiel mixte qui était en vigueur dans les quartiers modestes depuis le début du siècle. (Bickford-Smith, 1995a : 150)

Outre le coût des mesures qui était parfois rédhibitoire, se posa fréquemment la question de l'origine des fonds et par conséquent celle de l'identité du payeur. Il apparaissait dans certains cas difficile de déterminer, au travers des projets politiques de réformes urbaines et de ségrégation résidentielle, l'entité qui aurait à engager les frais, le flou laissant alternativement entrevoir des investissements assumés par les autorités locales ou le gouvernement colonial. (Bickford-Smith, 1995a : 75) Le moyen souvent le plus efficace, et le moins ruineux pour la collectivité, d'isoler les travailleurs africains ou asiatiques du restant de l'urbain consistait à en faire supporter le prix par l'employeur, qui de son côté y gagnait un contrôle sur la main d'œuvre. Tel était l'esprit du *compound* développé à Kimberley. En ce sens, fut également adoptée pour la colonie capétonienne, en 1899, le *Native Labour Locations Act* qui permettait

---

<sup>262</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *It is now too late to separate the white and coloured population [in respect to residence] as should have been done from the first.* »

aux patrons de constituer des réserves privées. (Swanson, 1977 : 396) Mais la mesure ne pouvait contenter toutes les ambitions ségrégationnistes puisque de nombreux autres travailleurs ou sans emploi demeuraient relativement libres dans leurs choix, même précaires, de résidence. Cette problématique pécuniaire gagnerait en actualité au début du vingtième siècle, notamment à partir de 1910, quand il fallut déterminer les sources de financement du logement indigène. Un débat se fit jour, l'une des questions étant alors de savoir si le contribuable blanc devait subventionner, par le biais de fonds publics, la résidence de populations qui servaient surtout l'intérêt d'employeurs profitant d'une main d'œuvre bon marché. (Morange, 2006 : 97) En 1908, les autorités municipales de Durban avaient innové en finançant le logement des réserves indigènes essentiellement grâce aux revenus acquis sur les boissons alcoolisées. La ville avait obtenu du corps législatif colonial du Natal le droit d'exercer un monopole sur le brassage de boissons alcoolisées, ce qu'elle fit notamment sur la bière cafre, très en vogue au sein de la population africaine. (Swanson, 1976 ; Popke, 2003 : 261) L'inventivité de la démarche dénotait également la difficulté que pouvaient rencontrer les autorités à financer leur action sur l'urbain et par conséquent, dans certains cas, leurs ambitions ségrégatives.

Les clivages locaux constituaient quelquefois un autre frein à une action d'envergure sur l'urbain. Les scènes politiques municipales n'étaient pas toujours consensuelles, opposant le plus souvent des électors aux intérêts fortement diversifiés. Sans que les lignes de démarcation ne fussent toujours clairement établies, s'opposaient par exemple les causes anglophone et néerlandophone, les opinions d'industriels en quête d'une main d'œuvre bon marché et les inclinations de citoyens plus modestes, les positions défendues par les chancres d'une société plus racialement hiérarchisée et les convictions partisans d'un libéralisme. Car toute la population blanche était loin d'adhérer à l'idée d'une nécessaire séparation entre les populations. Qui plus est, dans une agglomération comme Cape Town, l'importance de la démographie métissée et la perméabilité entre les différentes constituantes ethniques brouillait encore davantage le tableau. (Bickford-Smith, 1995b : 74) Cette complexité politique induisait des lenteurs, des hésitations et des retournements. En outre, les autorités coloniales, soucieuses généralement du droit britannique et de son application, pouvaient intervenir dans les décisions locales. La municipalité d'East London, par exemple, fut officiellement sanctionnée en 1877 pour avoir maintenu une forme de ségrégation territoriale entre ses résidents blancs et africains. (Nel, 1991 : 62) Toutefois, en d'autres circonstances, l'administration coloniale exécuta ce que les pouvoirs locaux peinaient à réaliser depuis

plusieurs années. A Cape Town, pendant l'épidémie de peste bubonique de 1901, elle fut à l'origine du déplacement forcé de milliers de résidents africains dans un camp d'isolement sanitaire, celui-ci devenant ensuite la première réserve indigène de la ville. Le pouvoir colonial avait usé de sa force d'action, c'est-à-dire de sa puissance policière pour déporter les populations, de ses moyens économiques pour financer la création de la *location*, et de ses compétences sanitaires pour justifier l'intervention. Le contexte épidémique lui avait offert une grande liberté d'action, notamment car toute objection émise par les figures locales fut balayée dans l'hystérie du moment. (Bickford-Smith, 1995a : 160) La rhétorique hygiéniste constituait un matériel sans équivalent pour intervenir par delà les inerties locales.

Enfin, la portée ségrégative de l'action urbaine s'était vue largement compromise par la résistance de certaines personnalités et populations, africaines, asiatiques ou même blanches. Il s'agissait parfois d'oppositions frontales, directement tournées contre la législation et la force répressive, mais surtout de rébellions plus indirectes ou plus quotidiennes. Ainsi, les libéraux blancs et noirs de la colonie capétonienne étaient parvenus à évider le *Native Strangers Location Act* de 1883 de sa substance ségrégationniste en lui attachant deux amendements. Cette victoire fut significative, car structurant la résistance future et limitant le gouvernement en termes législatifs dans ses velléités ségrégationnistes. Tout déménagement de populations devrait désormais être compensé et intégrer la question du titre de propriété. Peu de municipalités étaient prêtes à payer le prix de cette ségrégation. (Kirk, 1991a) Mais il y eut également des formes d'indocilités plus informelles, plus détournées. C'est davantage cette tournure que prit la lutte contre le *Native Reserve Locations Act* adopté en 1902. Les législateurs avaient donné liberté au gouverneur de la colonie de créer des réserves dans et aux alentours des aires urbaines. Sans que les indigènes ne fussent officiellement contraints de rejoindre ces nouvelles implantations, le restant de la territorialité municipale leur était désormais interdit. En créant une telle réserve à New Brighton, à proximité de Port Elizabeth, le gouvernement espérait ainsi accueillir l'intégralité ou presque, certaines exemptions existant alors, de la population concernée en la ville. Mais les indigènes, plusieurs milliers d'entre eux, optèrent surtout pour un logement à Korsten, localisé en dehors des strictes limites territoriales de la municipalité. Cette implantation n'était pas racialement discriminée et n'avait pas été créée par le gouvernement, ce qui garantissait à sa population une certaine liberté, notamment de propriété, et un moindre contrôle par les autorités. (Kirk, 1991b) Au sein des réserves, pour exprimer leur mécontentement, les résidents organisaient également des boycotts du loyer. Ainsi, en janvier 1902, sur les 12.000 £ à 13.000 £ dus pour location à

Cape Town, les autorités gouvernementales ne purent en récupérer que 700 £. Et les réglementations, telles que l'interdiction d'y consommer des spiritueux par exemple, étaient largement ignorées. A Cape Town, beaucoup des indigènes qui avaient été placés de force dans la réserve durant l'épisode de peste bubonique revinrent rapidement vivre, illégalement, dans le centre ou sinon hors des limites municipales. En 1902, dans plusieurs quartiers ouvriers de la ville, des habitants blancs, métis, ainsi que des clandestins noirs vivaient sous le même toit. (Bickford-Smith, 1995a : 207-212) Dans bien des cas, les autorités locales et coloniales ne paraissaient être en mesure de faire respecter les dispositions qui avaient été décidées. Au regard de la radicalité des législations et des actions, et pourtant de certaines lourdeurs d'application, des moyens nécessaires et des coûts induits, ainsi que de l'ampleur avec laquelle fut déjouée cette logique ségrégative publique, se pose la question de son efficacité et de son efficience réelles.



### ***3.4. L'habiter ou l'autre option ségrégative***

Il a été relaté, dans la précédente partie, les différentes initiatives qui ont pu être menées à travers la sphère publique pour obtenir une discrimination de l'espace. Certaines entreprises qui s'avéraient efficaces ou possibles dans certains contextes l'étaient beaucoup moins en d'autres. Qui plus est, le coût, en termes économique et politique, de cette ségrégation s'avérait parfois rédhibitoire. C'est du moins ce que révèle le contexte particulier de Cape Town. Néanmoins, cela ne signifie pas que cette ville ne s'était pas ségréguée. D'autres modalités étaient apparues plus efficaces et plus simples à mettre en œuvre. C'est par une dynamique habitante que les élites blanches, ou même une partie de la classe moyenne dans un second temps, instituèrent de la distance entre elles et une ville dépréciée, que ce soit pour des raisons raciales ou sanitaires, notamment.

Cette partie suivra une logique bien précise. Il est volonté d'exposer la démarche ségrégative qui s'opéra dans la société coloniale du Cap, et en particulier de Cape Town, à partir de la dimension corporelle. Autrement dit, il est possible de retracer chez les populations blanches de l'époque cette démarche de mise à distance de l'altérité alors estimée indésirable, depuis la simple poignée de main, en passant par la création d'une intimité et d'une privacité domestique, jusqu'à la fabrique d'un territoire habitant. L'ambition d'un contrôle étendu sur l'environnement résidentiel, au-delà du domicile, serait ainsi le prolongement d'une volonté de maîtrise initiée dans le champ le plus intime.

Enfin, il est important de cerner, à travers cette partie, toute l'influence qu'ont pu avoir les démarches habitantes dans la ségrégation de l'espace urbain sud-africain. Avant même que l'apartheid ne fût institué, certaines villes étaient déjà largement ségréguées, en raison notamment des clauses raciales qui avaient été inscrites dans les titres de propriété ou encore des zonages municipaux qui avaient été adoptés suite aux pressions habitantes.

### 3.4.1. Poignées de main et faux contacts

Dans le cadre d'un travail bref mais ô combien intéressant sur la poignée de main, l'historien R. Ross expose l'évolution chronologique de ce contact humain dans la contrée au travers d'une série de témoignages historiques. Voici deux d'entre eux, révélateurs de la distanciation qui se jouait entre populations blanches et de couleur, en périodes abolitionniste et post-abolitionniste. James Backhouse, un missionnaire en excursion dans la colonie en 1838 relatait une scène, au soir tombé, mêlant protagonistes blancs et serviteurs : « Après avoir fait part de notre inquiétude quant à leur bien-être spirituel, mon compagnon offrit une main à serrer à une femme de couleur. L'Ecossais qui avait fait l'interprète pour nous l'appela à ses côtés, et dans une bienveillance évidente le mit en garde contre les poignées de main avec des personnes de couleur s'il espérait faire son chemin auprès de la population blanche. [...] G. W. Walker le remercia pour cette aimable attention, mais répliqua que Dieu avait créé toutes les nations humaines d'un même sang, que le Christ était mort pour tous les hommes, que nous croyons notre message d'Évangile être destiné aux personnes de couleur aussi bien qu'aux blancs, et que nous ne pourrions nous abstenir de ce gage chrétien envers eux, en de telles occasions, quel que soit l'effet sur ceux d'une peau plus blanche. Ce sentiment à l'égard des populations de couleur cédait en Afrique Australe, depuis l'émancipation des esclaves. »<sup>263</sup> (Backhouse, 1844 : 117-118, cité par Ross, 1993 : 118) Trois décennies plus tard, en 1868, un colon néerlandophone expliquait l'importance primordiale, au-delà des mots échangés, de la poignée de main dans une salutation. Il précisa : « La poignée de main vaut pour les hommes et femmes, réciproquement. Cependant, les personnes de couleur en sont exclues. Pas un habitant blanc du Cap ne tend sa main à une personne de couleur. Les personnes de couleur sont les parias de la population du Cap. Quiconque ne veut être

---

<sup>263</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *After expressing our concern for their spiritual welfare, my companion offered to shake hands with a coloured woman. The Scotchman who had interpreted for us, called him aside, and with evident good intention warned him against shaking hands with Coloured people, if he hoped to make his way with the White population. G. W. Walker thanked him for this kind intention, but replied, that God had created of one blood all the nations of men, and Christ had died for all men, and we believed our Gospel message to be the Coloured People as well as to the White, we could not forbear this token of Christian regard to them, on such occasion, whatever the effect might be on those of whiter skin. This feeling toward Coloured People has given way in Southern Africa, since the emancipation of the slaves.* »

considéré impoli doit toujours avoir sa main prête à être tendue à tout blanc qu'il rencontre. »<sup>264</sup> (Pos, 1868, 36, cité et traduit par Ross, 1993 : 119)

Dans ces deux précédents documents, se perçoit la volonté d'une hiérarchisation, non plus entre les deux figures patriarcales et traditionnelles que pouvaient être le maître et son esclave ou son serviteur, mais entre le blanc et l'homme ou la femme de couleur. Ce dernier critère primait désormais, en ces archives du moins, sur le rang social. Refuser d'accorder une poignée de main était d'autant plus significatif que dans la société capétonienne du dix-neuvième siècle comptait tout autant le rapport physique que verbal. A noter que ce rituel était également restreint selon des considérations raciales dans la colonie britannique du Natal. (Ross, 1993 : 118-121) Cette circonscription du public auquel il était poli de serrer la main constituait un mode de détermination de ceux et celles qui seraient inclus, et par conséquent exclus, dans la société post-abolitionniste. Il appert en outre, à travers le premier témoignage, une certaine fermeté dans la réaction que l'Ecossais put avoir suite à la tentative indésirable de poignée de main. Sans doute le religieux avait-il transgressé une limite, un seuil qui ne devait être violé sous aucun prétexte. Alors que dans la période antérieure, d'avant l'émancipation, l'infériorité sociale de l'esclave ou du serviteur avait été solidement inscrite dans les statuts, la hiérarchisation n'était plus aussi évidente et solide désormais. Cela explique probablement le chantage qui s'en suivit. Pour être pleinement accepté par la population blanche, ce religieux devait respecter ce qui avait été implicitement institué. Il s'agissait d'une forme de terreur sociale, et déjà d'une territorialisation. Car celui qui ne se conformerait pas aux règles, à la pression sociale, se verrait refuser sa pleine intégration au sein de la population blanche. Certes, il ne s'agissait pas encore d'une territorialisation spatialisée, mais la tendance laissait imaginer la possibilité d'une tournure ségrégative, sur critères ethniques et raciaux, dans la sphère résidentielle sud-africaine.

---

<sup>264</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *Handshaking extends to males and females, reciprocally. However the coloureds are excluded from it. No white inhabitant of the Cape gives a coloured his hand. The coloureds are the pariahs of the Cape population. Whoever does not want to be considered impolite must always have his hand ready to extend it to every white whom he meets.* »

### 3.4.2. *Vers une séparation de corps*

A Cape Town, les premières formes ségrégatives institutionnelles furent constatées non pas dans un cadre urbain et résidentiel, mais au sein des asiles et hôpitaux. Néanmoins, la tendance initiale ne fut pas forcément motivée par un consensus médical. Ce seraient davantage les pressions exercées en interne, par les patients, qui aurait conduit à un hébergement ségrégué et des traitements différenciés. Parmi les malades ou les aliénés de la classe moyenne blanche notamment, dès la décennie 1850, certains exprimaient leur amertume de devoir cohabiter avec une population indésirable. L'identité du voisin n'était d'ailleurs pas toujours incriminée pour une question ethnique, mais parfois plus en raison du statut social, même si les deux éléments étaient souvent corrélés dans la colonie. Les patients pouvaient être regroupés selon des catégorisations diverses en fonction des établissements et parfois assez floues, mêlant le statut, la couleur de la peau, la nature de la pathologie, voire la dangerosité du patient. Néanmoins, au cours de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, le critère racial se faisait progressivement de plus en plus prégnant. Enfin, la reconnaissance plus large d'un discours médical racialement marqué et de semblance scientifique se concrétisa, dans la décennie 1890, par une ségrégation plus évidente et systématique de ces institutions sanitaires. (Deacon, 1996)

L'introduction de la rhétorique hygiéniste et d'une peur aiguë de la contagiosité allaient avoir des conséquences importantes sur la manière d'envisager les relations sexuelles interethniques. Les maladies vénériennes, en particulier la syphilis pour ses symptômes horribles, cristallisèrent largement les peurs d'une contamination sociale, puis raciale. (Van Heyningen, 1984 : 179) Par conséquent, en 1902, l'année même de la légifération sur les réserves urbaines natives, les parlementaires de la colonie votèrent le *Morality Act*, interdisant à toute femme blanche des relations sexuelles tarifées avec la gente masculine indigène. En 1903, la colonie du Transvaal, devenu britannique, adopta l'*Immorality Ordinance* qui menaçait de travaux forcés toute femme blanche acceptant un rapport charnel illégal avec un compagnon indigène, au sens large du terme, celui-ci pouvant être africain ou asiatique. Et avant que ne fussent restreintes légalement les possibilités de relations interethniques, celles-ci étaient assez souvent condamnées par la morale publique.

Pendant longtemps, la société capétonienne avait frappé les esprits des voyageurs européens par son cosmopolitisme et son métissage, surtout en la cité-mère. Les relations, légitimes ou non, furent longtemps fréquentes entre colons européens et femmes indigènes. Certains maîtres, plus rarement, émancipèrent une de leurs esclaves pour en faire leur épouse. Et même si la tendance au métissage diminua proportionnellement dans les unions officielles, à mesure notamment que les femmes européennes arrivaient en la colonie, il existait une relative proximité physique entre populations blanches et de couleur, surtout à Cape Town. (Elphick & Shell, 1989 : 194-204) Entre 1838 et 1867, en période post-abolitionniste, il se constata une réduction du taux de mariages interethniques, surtout dans la capitale coloniale étant donné que la proportion était déjà plus faible dans les autres régions. (Elphick & Giliomee, 1989 : 558) Il semblerait néanmoins que ce métissage repartit à la hausse en fin de dix-neuvième siècle, avec peut-être quinze pourcents d'unions légitimes mixtes à Cape Town. Cela s'expliquait entre autres par les nombreuses migrations de travailleurs africains et blancs, en provenance notamment de pays européens pour ces derniers. (Worden et alii, 2004 : 227) Il existait une certaine stigmatisation, d'autant plus quand au sein du couple la partenaire était blanche. Cela constituait parfois un motif de rupture pour la famille de la mariée, déçue par le choix de la fille. (Malherbe, 2010 : 26) Au cours du dix-huitième siècle, en épousant une femme noire libre, le résident blanc de Cape Town perdait déjà de son rang social, mais il demeurait intégré au cercle social des colons. Ce qui n'était plus forcément vrai, déjà, dans le reste de la contrée où l'orthodoxie voulait que la conjointe soit blanche. (Guelke, 1988 : 470-472)

Les contextes abolitionniste et post-abolitionniste furent des périodes de reconfiguration des relations entre hommes et femmes. (Scully, 1997) Celles qui avaient été esclaves recouvrèrent une forme de propriété sur leur corps. Et d'une manière plus large les femmes, y compris dans les campagnes, se montraient plus promptes à défendre leur personne, notamment devant les tribunaux. (Scully, 1995 : 350) Pour autant, toutes ne se valaient pas dans la hiérarchie de l'époque. Ainsi, il coûtait bien plus cher pour un agresseur de se prendre sexuellement à une femme lorsque celle-ci était blanche. (Scully, 1995 : 336)<sup>265</sup> Il en allait

---

<sup>265</sup> P. Scully a pu rapporter le cas d'un jugement pour viol ayant été commis en 1850 dans le district de George, sur la côte méridionale de la colonie du Cap. L'agresseur, très probablement de couleur étant donné son patronyme et autres détails sur son identité, fut condamné à la peine de mort. Mais un peu après le verdict, un groupe d'une dizaine d'habitants « respectables », autrement dit blancs, intercédèrent auprès du juge qui avait pensé que la victime était blanche. Ceux-là purent soutenir que « la femme et son mari sont des gens de couleur bâtards et que, au lieu d'être une femme respectable, très médiocre était sa réputation de chasteté ; elle était en outre fortement suspectée d'avoir eu au préalable des relations consenties avec le prisonnier en

d'une certaine pureté et de sa respectabilité, de tels attributs étant pour les esprits de la période surtout l'apanage de la féminité blanche. Depuis la première moitié du dix-neuvième siècle, dans les milieux britanniques surtout, le contexte était à la normation d'une sexualité plus stricte et à l'organisation de la famille conventionnelle. La femme blanche, d'autant plus quand celle-ci faisait partie de la classe moyenne ou de l'élite, acquit alors un statut particulier. Et son corps surtout, plus que jadis, prenait une autre valeur. Une telle évolution influença également la société capétonienne post-abolitionniste dans sa manière de considérer et de condamner, bien davantage que par le passé, les relations illégitimes. (Malherbe, 2005) Les institutions gouvernementales et religieuses changèrent notamment d'attitude envers les enfants bâtards, progressivement exclus des orphelinats. (Malherbe, 2006 : 1169)

Cette stigmatisation sociale du rapport sexuel hors les normes était vraisemblablement plus forte au sein de la population blanche. Il existait d'ailleurs des établissements à Cape Town, parfois discriminants, accueillant les mères célibataires et enceintes. Parmi les maisons réservées à la population exclusivement blanche, certaines n'admettaient que les femmes dans leur première grossesse. Jamais cette règle ne fut apparemment appliquée à leurs congénères de couleur. Ainsi, la femme blanche, considérée comme une « créature pure mais frêle », avait droit à une rédemption. A l'inverse, pour le restant de la gente féminine, dépravation et mœurs légères étaient estimées dans leur nature. (Burman & Naude, 1991 : 412) En outre, l'unique chance de réhabilitation de la femme blanche démontrait la possibilité d'une perte définitive de sa pureté, puis d'une déchéance. Son corps était une forme de territorialité quasi sacrée, qu'elle devait préserver des transgressions, d'autant plus quand l'intrus menaçait par son altérité ethnique ou raciale. Dans le soin et la propreté corporels également, à travers l'usage du savon et le recours à des rituels de nettoyage, cette femme devait se démarquer et se protéger de l'environnement colonial. (McClintock, 1995 : 32-33) Cette évolution dans la manière de penser la femme blanche, sa moralité et sa chair, ou encore la famille, allait nécessairement avoir des implications dans la définition de l'habiter. L'architecture intérieure et l'inscription environnementale du domicile bourgeois auraient à intégrer la nouvelle sacralité.

---

plusieurs occasions. » Apprenant cela, le juge put écrire au Gouverneur pour expliquer sa grande faute et demander la commutation de la peine de mort en emprisonnement et travail forcé. L'histoire révélait l'importance du statut ethniquement marqué, quand bien même les riches dégradés de couleurs de peau empêchaient toute lecture et classification évidente, et de la réputation de la victime. Les deux dimensions s'avéraient fortement corrélées pour les mentalités de l'époque. La respectabilité également s'expliquait par le statut social de l'homme ou de la femme mais également par sa couleur.



### 3.4.3. La construction de l'intimité

L'organisation de la vie domestique devait désormais répondre à un dilemme, sans doute plus problématique que sous période esclavagiste. Comment concilier la proximité spatiale entre maître ou maîtresse de maison et serviteurs de telle manière que ceux-ci puissent effectuer leur labeur, dans l'intérêt du bon fonctionnement de la demeure, tout en préservant une relative distance sociale et même physique ? Dans cette société post-abolitionniste, la solution devenait plus complexe car des considérations raciales plus inflexibles ainsi qu'un nouveau statut de la féminité blanche étaient venues se surajouter. Tel en atteste l'extrait suivant, issu d'un journal intime rédigé au cours de la décennie 1860 ou au début des années 1870 par Catherine Molteno, une adolescente de l'élite capétonienne. Elle était alors lasse de voir Ellen, une jeune servante très probablement blanche, glisser dans l'immoralité, principalement au contact de deux domestiques vraisemblablement de couleur : « Ce soir, j'ai parlé à Ellen qui prend congé cette semaine. Je suis tellement déçue par elle, j'ai peur qu'elle ne soit une fille gâchée, je lui ai parlé si souvent de la valeur de son âme [mais] elle s'enfonce dans le mensonge [...] la cause immédiate est, j'en ai peur, la mauvaise compagnie du cuisinier et du domestique. Maman doit prendre des dispositions différentes concernant la prochaine bonne afin de l'empêcher d'aller dans la cuisine ; je ne peux pas supporter de penser qu'elles sont offensées en étant dans la maison [...] »<sup>266</sup> (cité par Dagut, 2000 : 569-570) Il semblerait d'ailleurs que l'auteur attribue une certaine importance au domicile, un milieu dans lequel il n'était pas supportable de voir la moralité féminine offensée.

En 1865, moins de dix pourcents des domestiques étaient blancs dans la colonie. Leur proportion augmentait néanmoins à trente pourcents dans Cape Town. (Worden et alii, 2004: 204) Cette cohabitation, très fréquente donc, entre employeurs blancs et domestiques de couleur impliquait des aménagements divers, notamment dans l'organisation du travail et la gestion du temps. Plus subtilement, pour accepter la situation quotidienne, la maîtresse de maison avait probablement recours à un « tour de passe-passe mental », une forme d'une

---

<sup>266</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *I spoke to Ellen this evening she leaves this week, I am so very much disappointed in her I am afraid she is a ruined girl I have spoken so often to her about the value of her soul [but] she is confirmed in falsehood [...] though the immediate cause is ... I am afraid, bad company in the cook & houseboy. Mamma must make different arrangements about the next housemaid to prevent her being in the kitchen I can't bear to think that they are injured by being in the house [...]* »

« suppression de la perception » qui revenait à ignorer la présence consciente du personnel africain. (Dagut, 2000 : 560) Alors que l'esclave avait dû endurer une « mort sociale », pérennisant la distance avec le maître, le domestique de couleur fut à son tour victime d'une forme de négation sociale. Le procédé mental en question se déclinait dans la vie quotidienne ou même au travers des écrits féminins, en particulier dans les journaux intimes. Dans ces manuscrits de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, il était assez rarement fait référence aux serviteurs et, lorsque tel était le cas, ceux-ci n'apparaissaient pas mentionnés comme des personnages à part entière. Les employés de maison étaient parfois évoqués tels des accessoires de vie ou sinon déshumanisés à l'aide de sobriquets et autres appellations impersonnelles. Ils pouvaient également être décrits, non pas à travers leur individualité, mais par leur qualité de services rendus. L'admiration, l'affection, voire même le sentiment amoureux que suggéraient quelquefois par écrit certaines de ces femmes blanches pour leurs serviteurs africains appelaient souvent en justificatif une énumération de toutes leurs compétences domestiques. (Dagut, 2000 : 561-566) Cette négation du serviteur africain dans sa dimension humaine constituait une mise à distance mentale, et peut-être même sensorielle dans le quotidien, pour rendre sa présence acceptable. La nécessité de cette main d'œuvre, très importante dans le fonctionnement de la demeure, avait contraint la femme blanche à cette concession de l'esprit.

Il existait néanmoins des aménagements plus matériels pour négocier cette proximité. Au cours du dix-neuvième siècle, l'architecture domestique fut largement remaniée en la colonie. Les demeures d'influence néerlandaise avaient jusqu'alors offert à leurs occupants une ample liberté de mouvement. Les pièces n'avaient d'ailleurs généralement pas de fonctions fixes. Et jusqu'au dix-huitième siècle, leurs dénominations tenaient plus souvent à leur position dans la demeure, ou sinon à leur taille, qu'à une fonction spécifique. (Malan, 1999 : 28) Dans la majorité des cas, la maison traditionnelle s'articulait autour de deux pièces principales. L'entrée se faisait le plus souvent en façade, par un vestibule (*voorhuis*), lieu de passage vers les autres parties de l'habitation. Mais il était aussi un espace de couchage, de distraction des invités ou au sein duquel se tenaient parfois des réunions publiques, des discussions relatives au commerce et aux affaires. Cette première pièce donnait généralement accès vers l'arrière sur l'autre lieu central du foyer, en l'occurrence une large salle intérieure (*galdery*). Cette dernière constituait le lieu de réunion pour la famille et les invités, au sein de laquelle se prenaient les repas mais s'effectuaient également nombre des tâches domestiques. Il s'agissait de l'espace névralgique car depuis celui-ci toutes les activités ou presque de la maison

pouvaient être supervisées, d'autant plus qu'il n'existait pas forcément de ruptures nettes entre les différentes parties du logis. (Malan, 1993 : 66, 2012 : 13) La description de ces deux pièces et l'énumération de leurs multiples usages indiquent à quel point la scission entre univers public et privé était loin d'être achevée. Cette centralité domestique ne régulait pas encore fermement les contacts entre les maîtres, le personnel ou les invités, de statuts d'ailleurs fort variés. La vie de la maison respirait avant tout le mélange et l'intromission. La cuisine des femmes se créolisait, l'activité des maîtres et celle du personnel s'enchevêtraient, et surtout l'information transitait sans réels obstacles et pudeurs. (Jackson, 2005 : 41-43) Ainsi, dans son journal publié en 1835, un voyage britannique du nom de J. W. D. Moodie constatait avec étonnement que, dans les fermes du Cap, les esclaves et domestiques « [...] entendent la conversation et connaissent toutes les affaires les plus privées de leurs maîtres et maîtresses, presque aussi bien que ces derniers »<sup>267</sup>. (cité par Dooling, 1994 : 37 ; et repris par Jackson, 2005 : 43)

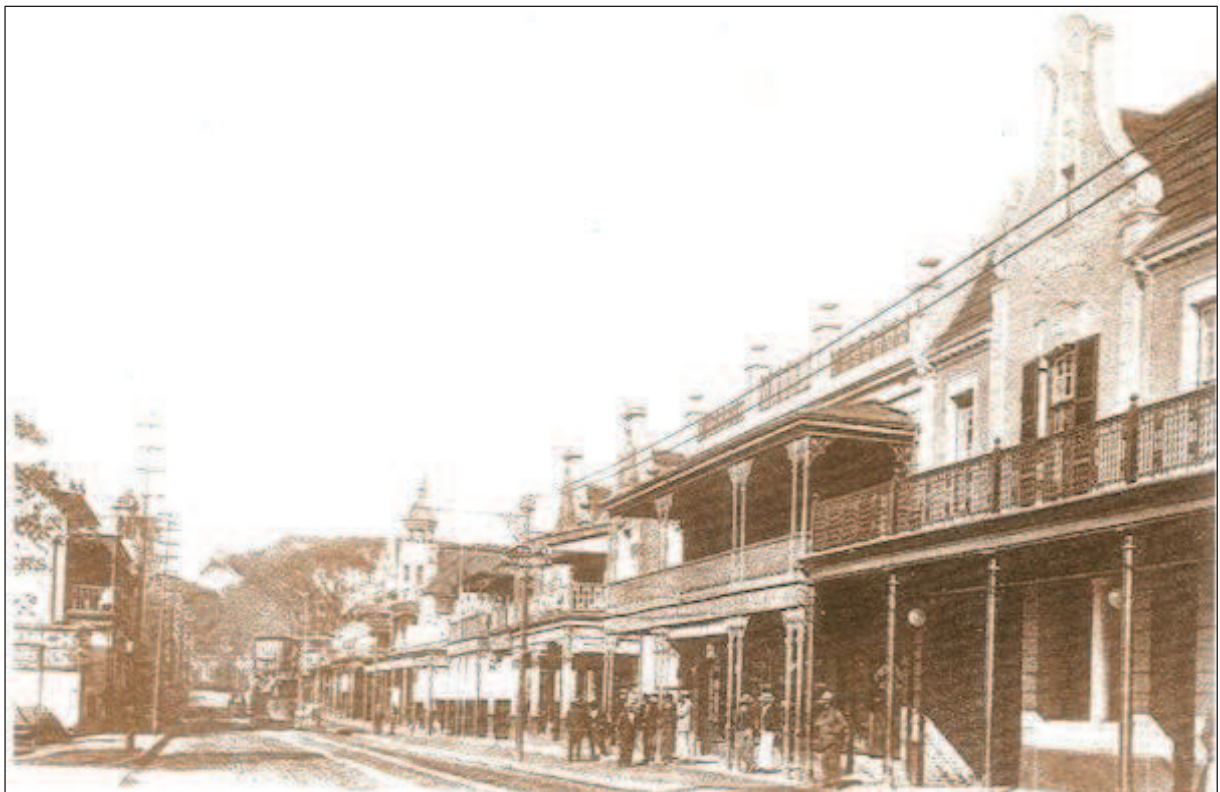
Au cours du dix-neuvième siècle, les foyers seraient réorganisés, intégrant une distinction et une spécialisation plus poussée dans leurs spatialités. Et la terminologie allait accompagner ce mouvement, avec la multiplication de références entre autres à la chambre à coucher (*slaapkamer*), à la salle à manger (*eetkamer*) et au salon (*zitkamer*). (Malan, 1993 : 94, 1999 : 28) Cette révolution dans les intérieurs s'expliquerait en particulier par l'influence britannique au sein de la colonie. Le recours plus fréquent aux couloirs et aux cloisons ou encore l'utilisation plus hermétique de la porte allait compromettre deux des tendances de l'habiter colonial néerlandais, à savoir la fluidité des déplacements et une relative indétermination des fonctions. Cette passation architecturale se concrétiserait dans les plans par une place plus affirmée de la figure féminine et du domaine de l'intimité, introduisant au sein du logis une forme de coercition et de contrôle plus tacite et plus subtile. (Jackson, 2005 : 39, 42) La femme, de par sa nouvelle dimension symbolique, constituerait un puissant vecteur de territorialisation de l'habiter, de définition d'un univers résidentiel sur lequel devait s'exprimer l'institution familiale et régner par ce moyen la culture occidentale.

---

<sup>267</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « [...] *hear the conversation and know all the most private affairs of their master and mistress nearly as well they do themselves.* »

#### ***3.4.4. La domesticité face à la rue***

Cette distanciation progressive entre employeurs et personnel domestique, perceptible tout aussi bien dans les configurations architecturales que dans les formes sociales, marquait également l'organisation spatiale à l'échelon supérieur. Les activités qui pouvaient entretenir une relation plus directe avec le restant de l'urbain furent progressivement sorties de la sphère du domicile, de plus en plus largement identifié comme le lieu d'une vie privée. La transition vers une économie post-abolitionniste entraîna, surtout dans les villes, une séparation des fonctions productive et résidentielle. En outre, la sphère domestique accepterait moins souvent en ses murs l'échange, commercial notamment. L'immixtion de l'étranger dans la résidence avait de moins en moins lieu de se produire. Cette dissociation valait évidemment pour l'élite capétonienne et autres populations favorisées, mais également chez les classes laborieuses de Cape Town. (Jackson, 2005 : 44) L'affirmation d'un tel clivage entre privé et public se jouait de manière très concrète dans la relation physique de la demeure à la rue. Dans la tradition coloniale néerlandaise, les habitations présentaient régulièrement en devanture un *stoep*, c'est-à-dire un prolongement de toiture venant former une véranda ouverte. (Cf. Fig. 33 & 34) L'infrastructure, ombragée pour s'adapter aux températures chaudes de l'été local, était le lieu d'une socialité et du loisir, notamment en soirée. L'espace était ambigu, sans démarcation évidente dans son usage entre le foyer et la rue, et avec une double signification originale en néerlandais, à savoir le « trottoir » et le « seuil ».



**Fig. 33 :** Route principale du bourg résidentiel et suburbain de Claremont, en périphérie de Cape Town, au début des années 1900, avec son alignement de *stoeps*.

Source : Cape Town National Archives





**Fig. 34 : Bâtisse localisée au 7 Belvedere Avenue, Oranjezicht, Cape Town, construite entre 1900 et 1905, avec son *stoep*.**

Source : Photographie prise par Raymond Ellis. Disponible au 03/01/2012 sur < <http://www.geolocation.ws/v/W/File:7%20Belvedere%20Avenue,%20Oranjezicht,%20Cape%20Town.jpg/-/en> >

Il semblerait que la haute société anglaise ait eu quelques difficultés à s'adapter à cette forme architecturale intermédiaire et révélatrice d'une culture ouverte, lui préférant le caractère plus élitiste et exclusif de ses lieux de sociabilité et de divertissement. (Blum, 2012 : 55-57) Au cours du dix-neuvième siècle, les résidents britanniques intégrèrent néanmoins cette installation à leur architecture résidentielle, mais avec quelques aménagements. Des balustrades venaient délimiter le *stoep* et introduire plus de démarcation entre la demeure et l'extérieur. (Ross, 1999 : 81) En revanche, durant la seconde moitié du dix-neuvième siècle, les classes laborieuses qui avaient emménagé dans le District Six, un quartier de Cape Town, optèrent progressivement pour des habitations disposant d'une telle devanture. Alors que les premières maisons donnaient directement sur la rue, les suivantes furent dotées de *stoeps*,



permettant ainsi une certaine distance entre l'intérieur du logis et la chaussée.<sup>268</sup> (Marks & Bezzoli, 2000 : 278, cité par Jackson, 2005 : 44)

Au-delà des considérations purement physiques, il semblerait que cet espace intermédiaire qu'était le *stoep* glissa progressivement dans le domaine privatif, du moins à l'esprit d'une partie de la bourgeoisie anglophone. K. McKenzie (2008) a livré un travail particulièrement enrichissant à ce propos, en étudiant de près la question canine ! Un débat tout à fait étonnant agita l'opinion et une partie de la presse écrite de Cape Town au cours des décennies 1820 et 1830, la discussion se prolongeant même de manière plus sporadique jusque dans les années 1850. Il avait été décidé par les autorités, confrontées à une épidémie de rage, de faire abattre tous les chiens errants de la ville.<sup>269</sup> Dans les pages du *South African Commercial Advertiser*, principal journal anglophone de la colonie, les lecteurs purent échanger leurs points de vue sur la mesure. Quelques-uns s'émurent de la cruauté de l'intervention et proposèrent des méthodes alternatives, d'autres s'inquiétèrent de l'influence néfaste que pourrait avoir cette violence sur les mentalités juvéniles. Enfin, d'autres lecteurs condamnaient l'action des forces de police, chargées de traquer et exécuter ces canidés, mais incapables selon certains commentaires de faire la différence entre les chiens errants et les bêtes qui étaient la propriété de maîtres respectables. Cette tension entre univers de la rue et monde domestique impliquait des considérations tout à fait spatiales, ainsi que le démontre ce courrier paru dans le journal en 1826 et qui avait été rédigé par une personne ayant été témoin à la nuit tombée d'un canicide : « J'ai vu, aussi bien que je pouvais le deviner, environ huit hommes, que j'ai pris pour des veilleurs. Ils vinrent sur le *stoep*, ceint d'une balustrade en fer, où il y avait un chien ; ils frappèrent l'animal à trois ou quatre reprises avec leurs bâtons, et au moins trois ou quatre d'entre eux montèrent sur le *Stoep*, et le battirent sans aucune clémence ; ils le projetèrent ensuite hors du *Stoep*, et dirent, maintenant coupe lui sa tête ; ils le poignardèrent à trois ou quatre endroits, et lorsque je demandai pourquoi ils avaient agi ainsi, ils dirent que c'étaient leurs ordres de tuer tous les chiens trouvés dans les Rues – ce qui, évidemment, tel

---

<sup>268</sup> Néanmoins, il n'est pas évident que le *stoep* fut introduit dans l'architecture résidentielle de ce quartier avec la même intention de privacité chez ces populations plus modestes. Peut-être faut-il davantage le considérer comme un accès plus confortable, en raison de son ombrage notamment, à une sociabilité de rue. (Houssay-Holzschuch, 1998)

<sup>269</sup> La mesure n'était pas exceptionnelle dans le contexte colonial britannique de l'époque, même si les motifs pouvaient différer selon les lieux. Entre 1823 et 1833, environ 63.000 chiens auraient été volontairement tués à Bombay. Les autorités coloniales menèrent également de telles actions à Melbourne. (McKenzie, 2008 : 93-94)

que je le conçois exclut les Chiens des *Stoeps* [...] »<sup>270</sup> (cité par McKenzie, 2008 : 107) En 1835, une autre contribution, signée 'Humanitas', souhaitait voir les policiers recevoir « des ordres stricts de ne pas molester les chiens qui s'échappent accidentellement, ni ceux qui sont allongés paisiblement sur un *stoep* ou menant leur vie à domicile. »<sup>271</sup> Dans le courrier des lecteurs du *Cape Argus*, autre journal anglophone, sous le même pseudonyme, fut publiée en 1858 une récrimination qui dénonçait ces enlèvements de chiens depuis les *stoeps* de leurs maîtres ainsi que le traitement des cadavres, laissés à la vue d'une population juvénile et de couleur se délectant et s'instruisant d'un tel spectacle. (cité par McKenzie, 2008 : 107-108) L'intervalle de temps entre les différents commentaires démontrait la persistance du débat, que ce soit du point de vue éthique avec la thématique de la violence dirigée contre l'animal et de ses conséquences sur l'esprit humain, mais aussi sur le plan spatial avec la question de la privacité et de sa définition.

A travers les différentes interventions, il se perçoit la lutte territoriale qui se jouait alors. Il appert une volonté chez ces contributeurs, vraisemblablement de la bourgeoisie anglophone, de faire respecter par les gens de la rue le *stoep* comme un lieu de leur domesticité, surtout quand celui-là était démarqué par une barrière. Les policiers, d'autant plus parce qu'ils étaient hommes de basses conditions et représentants de l'ordre public, avaient commis un viol difficilement supportable en empiétant sur l'espace habitant. Qui plus est, ne sachant pas différencier chiens errants et chiens domestiques ceux-là transgressaient derechef la frontière. En cette période, l'élégance et le pedigree de la bête devenaient des marqueurs du statut social, la bourgeoisie britannique ayant notamment adopté l'animal concerné comme élément de distinction. Et le chien domestiqué, parce qu'il représentait une forme de civilisation et de domination sur la nature, n'était à leurs yeux plus comparable à celui de la rue. En outre, la hiérarchisation canine qui avait dans les pays européens une connotation surtout sociale prenait également dans ce contexte colonial une teneur raciale. (McKenzie, 2008 : 93) Le superintendant de la police de Cape Town s'était d'ailleurs plaint des nombreux résidents, principalement dans la population de couleur, qui dissimulaient les chiens le temps de la traque avant de leur rendre liberté. Cela pose d'ailleurs la question de la véritable errance ou

<sup>270</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *I saw, as nearly as I can guess, about eight men, whom I took to be watchmen. They went up to a stoop, enclosed with iron railings, where there was a dog; they struck at the animal three or four times with their batons, and at last three or four of them went upon the Stoop, and beat it most unmercifully; they then kicked it off the Stoop, and said, now chop off its head; they stabbed it in three or four places, and when asked why they did so, they said it was their orders to kill all dogs found in the Streets—which, of course, I conceive excludes Dogs on Stoops [...]* »

<sup>271</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *[...] strict orders not to molest dogs, which accidentally break loose, and are either lying quietly on a stoep, or making their way home.* »

non de ces bêtes. Il est assez probable que les esprits bourgeois de l'époque jugèrent appartenir à la rue des chiens dont les maîtres ne présentaient pas le même rang social. Il y avait dans la symbolique de l'intervention une certaine connexion entre, d'un côté, le contrôle sur les couches populaires et éléments indésirables, et, de l'autre, le contrôle sur les chiens errants. (McKenzie, 2008 : 95) Peut-être cela explique-t-il encore davantage l'outrage vécu par une partie de la bourgeoisie locale quand certains de ses membres constatèrent que leurs animaux domestiques étaient traités à l'identique que ceux de la rue. La mesure destinée à la pègre canine ciblait également dans son application les chiens de standing.

Ces réactions, publiées dans le courrier des lecteurs, questionne profondément la nature de l'habiter, de la domesticité et de la privacité. La lutte pour faire admettre le *stoep* dans le champ résidentiel, pour le retirer à la rue, cachait probablement chez cette bourgeoisie une volonté de se soustraire à la radicalité de l'action publique, et en l'occurrence d'en préserver leurs chiens. L'intervention des autorités, que l'élite et une partie des citoyens plutôt favorisés avaient appelée à de nombreuses reprises, devait se limiter dans son champ d'application, ici en l'occurrence, aux populations canines moins racées ou moins soignées. Or, étant donnée la relative liberté de mouvement du chien, la protection domestique ne permettait pas de garantir que celui-là serait épargné lors de ses sorties. Voilà sans doute pourquoi quelques-unes des réactions publiées dans le courrier des lecteurs appelaient aussi les policiers à faire la différence entre les chiens errants et ceux qui, malgré leurs escapades, demeuraient les compagnons de maîtres respectables. Car le reste du temps, le territoire habitant devait normalement assurer au chien de la bourgeoisie son exemption du massacre public. Il demeurait, tel que mentionné plus tôt, la problématique de cet espace intermédiaire qu'est le *stoep* et sur lequel les forces de l'ordre exerçaient, parfois du moins, le droit en vigueur dans la rue. Sa pleine légitimité domestique n'ayant pas toujours été reconnue dans cette traque contre les chiens, l'espace en question n'offrait pas la même dimension exonératoire, ne permettait pas de soustraire territorialement l'animal à l'intervention publique et au zèle des policiers. En revanche, le domicile garantissait bien une certaine protection face à la rue et, c'est tout aussi important, face à l'action menée pour civiliser la rue.

Néanmoins, la mise à distance physique de la rue ne constituait sûrement pas pour les esprits de l'époque une garantie contre toutes ses intrusions. Par exemple, le personnel qui pouvait avoir contact avec l'intimité de la famille était quelquefois considéré comme une

porte d'entrée pour les maux extérieurs. Ainsi, lorsque une épidémie de syphilis<sup>272</sup> frappa en 1878 les villes de Burghersdorp et Fraserburg, dans le centre de la colonie, certains des résidants purent déplorer dans une pétition destinée aux autorités gouvernementales que « des familles respectables avaient été infectées par le biais de leurs nourrices et blanchisseuses. »<sup>273</sup> (cité par Van Heyningen, 1984 : 177) C'est ici que la femme blanche de l'époque, notamment quand celle-ci était de culture britannique et victorienne, prenait toute son importance. Engagée dans une lutte pour la protection de son corps face à un environnement colonial et inhospitalier, elle devait également s'assurer plus largement de l'hygiène domestique. (McClintock, 1995 : 30-33) A dessein, un article intitulé « Les Femmes et Leurs Emplois ! » (*Women and Their Uses!*), publié en 1860 dans le *Cape Monthly Magazine*, communiquait aux maîtresses de maison les actions à entreprendre pour maintenir un foyer sain. Reprenant certaines des prescriptions émises par Florence Nightingale,<sup>274</sup> le texte invitait les lectrices à entrer en lutte contre « l'ennemi à deux têtes : la Saleté (*Dirt*) et la Noirceur (*Darkness*). » (cité par Jackson, 2005 : 38) La maîtresse de maison avait alors à mener dans la sphère domestique le combat sanitaire que les pouvoirs public allaient entreprendre sur l'urbain.

### 3.4.5. *Cosmopolitisme central et blancheurs suburbaines*

Pendant très longtemps, la péninsule sud-africaine resta essentiellement rurale. Jusque dans la fin du dix-neuvième siècle, peu nombreuses étaient les agglomérations à avoir une histoire déjà ancienne et leurs démographies étaient fort réduites. En 1865, Cape Town, ville alors la plus importante, ne comptait que 27.000 résidants et Port Elizabeth en dénombrait 11.300 (Bickford-Smith, 1995a : 11) Certes, la venue aidée de colons européens ou les migrations de travailleurs africains contribuaient à une dynamique de croissance, mais les centres urbains ne

<sup>272</sup> Les vecteurs de la maladie n'avaient pas été identifiés à l'époque, laissant libre cours aux imaginaires.

<sup>273</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « [...] *respectable families have become infected through their nurses and washerwomen.* »

<sup>274</sup> Florence Nightingale était une infirmière issue de la haute-société britannique et instruite contrairement à la grande majorité de ses consœurs de l'époque. Elle contribua grandement au développement des soins infirmiers modernes, avec en particulier l'introduction de la statistique et de principes sanitaires. Elle publia en 1859 un volume intitulé "*Notes on nursing: what it is and what it is not*" duquel le *Cape Monthly Magazine* reprit certains préceptes.

comptaient pas de larges populations. Ce n'est que dans le dernier quart du siècle, avec la fièvre minière et l'industrialisation de la contrée, que s'amorcerait une période plus urbaine. Par conséquent, les banlieues restaient assez rares et peu conséquentes dans le paysage local. Evidemment, il y eut ces réserves natives périphériques, au sein desquelles résidaient les migrants principalement indigènes et à qui avait été refusée la possibilité d'une existence durable dans la ville centre.

En revanche, à Cape Town, ou plutôt sur la route principale (*main road*) qui partait vers le sud, des hameaux jonchaient le parcours. Il s'agissait de Rosebank, Rondebosch, Newlands ou encore Claremont. Enfin, à une dizaine de kilomètres de Cape Town et à mi-chemin de cette voie qui menait à Simonstown, figurait Wynberg, une localité qui serait adoptée par la haute-société anglophone pour fuir la chaleur estivale de la cité-mère. (Houssay-Holzschuch, 1999 : 65) Depuis 1806, et la passation de la colonie sous autorité britannique, ces petits-bourgs prenaient déjà une couleur suburbaine, mais leur développement changerait surtout de rythme avec l'introduction de nouveaux modes de transport. Wynberg et Cape Town furent reliées dès 1836 par un omnibus quotidien. En 1859, quatre compagnies se concurrençaient sur cette même ligne. En 1864, entre ces deux mêmes destinations, fut inaugurée une voie de chemin de fer construite sur fonds privés et destinée à un tramway qui connaîtrait un succès rapide. Parallèlement, un tramway à cheval desservait à partir de 1863 les banlieues de Sea Point et de Green Point, localisées sur la côte, à l'ouest de Cape Town. Une telle infrastructure permettait aux classes moyennes d'accéder à ces localités qui jusqu'alors étaient restés habitées par des familles plus riches. Ces différentes banlieues, qui restaient de nature plus rurale qu'urbaine, comptaient alors 12.000 résidents. Le chiffre est élevé si comparé aux un peu plus de 27.000 résidents de Cape Town. (Bickford-Smith, 1995a : 14 ; Houssay-Holzschuch, 1999 : 66) (Cf. Fig 35)



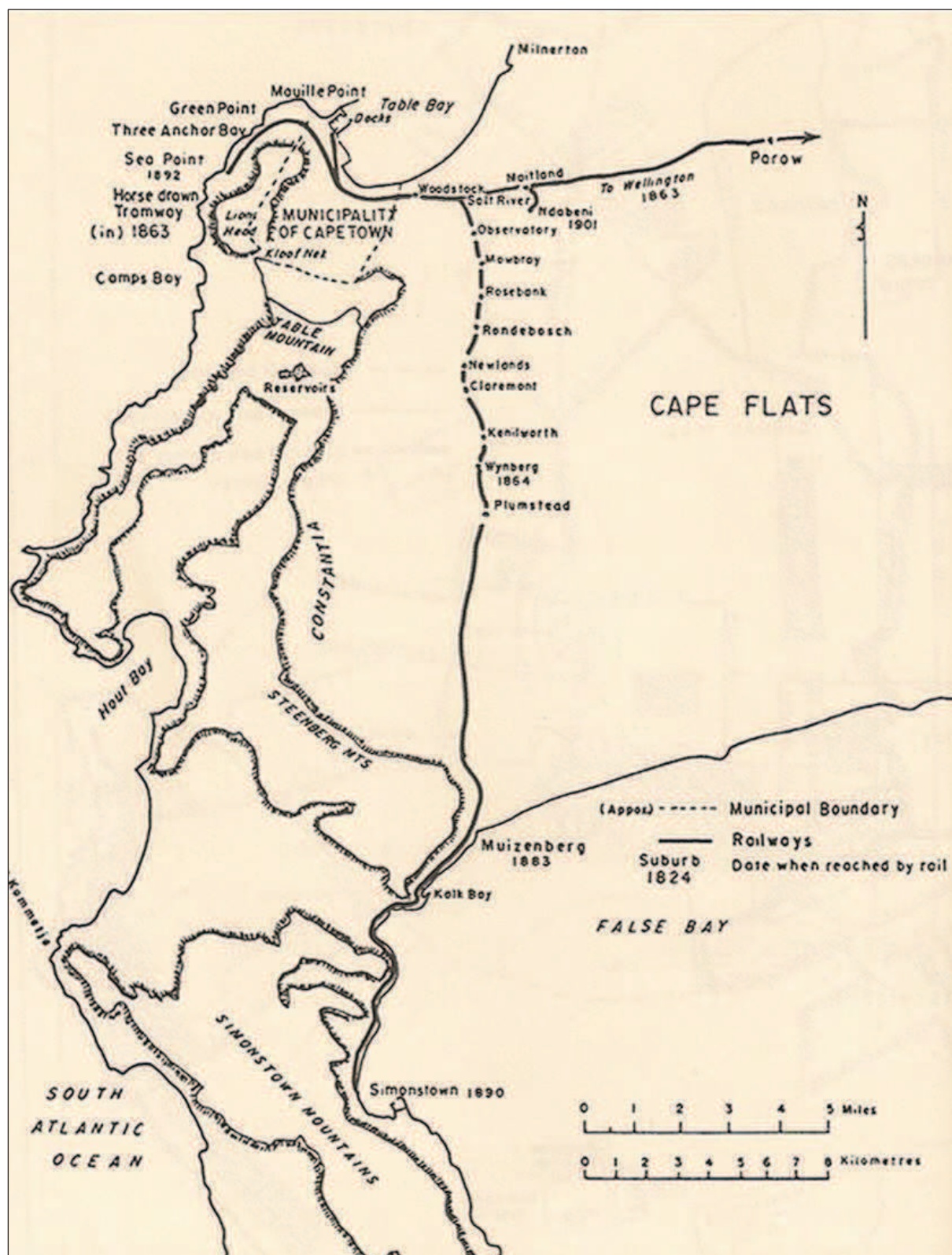


Fig. 35 : La péninsule du Cap (c. 1901) et son réseau ferré, favorable au développement d'une vie périurbaine

Source : Bickford-Smith (1995a : xxviii)



Cette périphérisation d'une partie de la population capétonienne était socialement et ethniquement marquée. Peu après l'abolition, au cours de la décennie 1840, certains des résidants les plus aisés commencèrent à quitter la ville-centre pour les suburbs plus vertes et plus saines. (Meltzer, 1989 : 61) D'autres continuaient néanmoins à résider dans les quartiers prestigieux de Cape Town, autour de Grande Parade et du Herrengracht, mais de plus en plus étaient attirés par des banlieues comme Sea Point, Wynberg ou Rondebosch. (Houssay-Holzschuch, 1999 : 64) Dans les années 1860, ce n'était plus seulement l'élite qui déménageait pour la périphérie, la classe moyenne blanche ayant, elle aussi, largement entamé son exode. Les familles les plus anciennes, surtout, restaient habiter dans le centre, les générations plus jeunes partant en périphérie pour y adopter un mode de vie en vogue. L'atmosphère locale y permettait une vie domestique plus en rapport avec les canons britanniques et victoriens de l'époque. En l'absence des maris, les suburbs restaient durant la journée essentiellement le domaine des maîtresses de maison, celles-ci devant s'assurer de l'ordre et de la propreté du logis, de l'éducation des enfants ou encore de l'efficacité du personnel dans ses tâches. Ces domestiques, ainsi que les artisans qui travaillaient pour cette clientèle excentrée, garantissaient la présence d'hommes et femmes de couleur. (Worden et alii, 2004 : 202) La suburb n'était donc pas une chasse gardée blanche, mais le territoire s'avérait toutefois fortement connoté. Nombre des loisirs, et notamment les sports, de l'élite et de la bourgeoisie britanniques se déroulaient en ces périphéries aisées. Et si de tels événements admiraient par moments une certaine diversité, celle-ci restait fragile. De même, les moyens de transports qui faisaient la jonction entre ces banlieues cossues et Cape Town furent progressivement ségrégués, du moins *de facto*, et ce généralement plus précocement que dans la ville centre. L'inauguration en 1864 du tramway qui desservait jusqu'à Wynberg vit l'introduction d'une première classe pour ses voyageurs les plus aisés, alors que les précédents omnibus étaient demeurés plus largement mixtes. (Worden et alii, 2004 : 162-163)

Au cours de la décennie 1890, il semblerait que les fonctionnaires des services ferroviaires suburbains, gérés par le gouvernement, déterminaient eux-mêmes quels passagers étaient assez blancs pour intégrer la première classe. Certains clients de couleur, mais jugés respectables, devaient néanmoins bénéficier de traitements d'exception. La seconde classe mêlait voyageurs blancs pauvres et noirs de meilleures conditions sociales, la troisième étant surtout occupée par des passagers noirs. A partir de 1896, le système se serait radicalisé, avec une seconde classe devenant presque exclusivement blanche. En cette seconde moitié de la décennie, seuls les indigents, parmi les voyageurs blancs, faisaient le trajet en troisième

classe. Le phénomène était d'ailleurs vu comme problématique, au moins pour un journal comme le *Cape Argus*, en cette période durant laquelle une partie de l'opinion se montrait sensible à la condition du blanc pauvre. (Bickford-Smith, 1995a : 146-147) Sans doute cette ségrégation plus précoce et plus marquée dans les transports suburbains s'expliquait-elle par l'importance primordiale de ces modes de déplacements collectifs pour les résidents de la classe moyenne blanche, en particulier les hommes qui devaient quotidiennement ou presque faire la liaison entre leur banlieue résidentielle et le lieu de travail.

Cette discrimination progressive de l'espace, entre une périphérie aisée et principalement blanche et une centralité plus modeste et davantage métissée, allait avoir des répercussions sur la vie politique de Cape Town. Le développement massif de ces banlieues pourrait notamment expliquer la tiédeur en cette époque de la ville à entreprendre les mêmes mesures de ségrégation résidentielle qui étaient alors en vigueur depuis un moment en d'autres agglomérations de la colonie. Une large proportion des strates les plus aisées de la population locale « avaient déjà acheté une ségrégation suffisante en allant vivre dans des villas suburbaines [...] » (Bickford-Smith, 1995a : 103) C'était la partie de la ville dans laquelle « les hommes blancs » vivaient, selon des voyageurs britanniques de l'époque. (Trollope, 1879 : 3 & Kennedy, 1879 : 9, cités par Bickford-Smith, 1995a : 50) Le constat permettait alors à ces visiteurs d'expliquer pourquoi Cape Town n'avait pas encore été modernisée comme il l'aurait fallu. Le regard que portait l'élite londonienne et plus largement métropolitaine sur la ville incitait certains hommes d'affaires locaux à prendre les mesures estimées nécessaires pour la civiliser. L'image de l'agglomération importait, spécialement lorsqu'il fallait influencer pour le devenir de la colonie les décisions prises depuis la capitale impériale. Ce projet de modernisation fut porté politiquement par le *Clean Party* au début de la décennie 1880. Mais, malgré la victoire dans les urnes, les partisans de cette réforme urbaine ne sont jamais parvenus à concrétiser leur ambition. Beaucoup d'entre eux résidaient en périphérie et n'étaient donc pas les bénéficiaires les plus directs de ce qui avait été esquissé. Ainsi, de nombreuses dissensions se firent jour, notamment quant aux mesures à prendre pour atteindre l'objectif et aux moyens à investir, d'autant plus que le contexte économique venait de se dégrader.

D'aucuns se sentaient par exemple moins concernés par le discours hygiéniste, même si fortement mobilisateur, car les reliefs montagneux qui séparaient la ville centre de leurs domiciles suburbains constituaient à leurs yeux un cordon sanitaire naturel. (Bickford-Smith,

1995a : 48, 153) Si l'idée d'introduire des réserves indigènes fut évoquée à différentes reprises dans les débats locaux, son application concrète ne fut que tardive à Cape Town. En outre, l'action fut menée par les autorités coloniales qui employèrent initialement, de manière détournée, une législation sanitaire. De nouveau, une telle lenteur s'expliquait en partie par la vitalité suburbaine de l'agglomération. Le départ des familles aisées, majoritairement blanches, pour la périphérie constituait une solution plus simple et moins coûteuse, que ce soit sur le plan économique ou politique, qu'une action d'envergure sur la démographie et les tissus urbains centraux. En 1894, en plein débat sur l'instauration ou non de réserves natives à Cape Town, il était indiqué dans les pages du *Cape Argus* la nécessité de maintenir une séparation entre résidents blancs et de couleur. A dessein, le journal suggérait aux ménages européens de déménager pour les suburbs, laissant ainsi les parties internes à la ville devenir de fait des « réserves » pour populations de couleur. Il demeurait cependant le problème des blancs pauvres qui n'avaient pas les moyens de suivre le mouvement suburbain et d'intégrer les mêmes lieux de résidence. Mais à la fin de la décennie, de telles banlieues seraient planifiées, à destination exclusive des résidents blancs. Il s'agissait entre autres d'Oranjezicht, Camps Bay et Milnerton. (Bickford-Smith, [1992] 2009 : 50)

Ainsi que de nombreux historiens purent longtemps le soutenir, Cape Town constituait bien un cas particulier. Mais ce n'était pas tout à fait celui qui avait été décrit. Certes, la ville restait en ses quartiers centraux assez cosmopolite, y compris après les actions radicales menées par les autorités coloniales au début de vingtième siècle. Mais les suburbs formaient l'envers du décor social et ethnique. L'histoire déjà longue de la cité, sa dynamique portuaire, une tradition du métissage, une orientation libérale ainsi qu'une certaine résistance, politique et quotidienne, rendaient compliquées et fort coûteuses les méthodes radicales employées dans d'autres agglomérations de la colonie, telles que Port Elizabeth, East London ou Kimberley. L'adoption des suburbs comme nouveaux cadres de vie se révélait un moyen bien plus efficient pour les ménages aisés et européens d'atteindre leurs objectifs. En outre, dans une logique inverse à celle qui était d'actualité dans les autres villes de la contrée, il fut même imaginé de céder le territoire central, laissant ainsi s'instaurer de fait des réserves au sein desquelles ne logeraient plus que les populations de couleur, ou presque.

### **3.4.6. Pressions habitantes**

Les politiques urbaines, et souvent discriminatoires, menées dans les différentes agglomérations de la pointe africaine n'ont pas seulement été la volonté des autorités coloniales. Les mesures adoptées et actions entreprises étaient souvent réclamées ou attendues par une proportion non négligeable de la démographie blanche, ou même parfois certaines constituantes des populations de couleur. Toutes les revendications ségrégatives ne portaient pas sur l'arrangement des spatialités rurales ou urbaines. Ainsi, certains parents blancs de la colonie du Cap exercèrent une pression pour faire exclure des écoles gouvernementales les élèves de couleur. Ils eurent gain de cause, puisque cela fut largement fait à partir de 1863, poussant ces enfants vers des établissements tenus par des missionnaires. (Deacon, 1996 : 292) Mais les démarches entreprises depuis la société civile portaient souvent sur l'organisation spatiale, et en particulier la défense du cadre résidentiel. Les demandes pouvaient tout aussi bien être portées par les occupants, que par les petits et grands propriétaires, les développeurs ou encore les associations de contribuables. Ces dernières, d'inspiration britannique, avaient généralement pour mission première de scruter les dépenses publiques, mais nombre d'entre elles se chargeaient également de défendre la cause des propriétaires et des résidents, en particulier dans les suburbs. (Nightingale, 2012 : 280) Les intérêts de ces multiples acteurs différaient souvent et se confrontaient également aux exigences des commerçants et employeurs de main d'œuvre.

Dans les années 1860, les contribuables blancs et promoteurs immobiliers gagnèrent en représentation au conseil municipal de Port Elizabeth, alors que les marchands de la ville avaient auparavant bénéficié de plus de sièges. Cette élite mercantile dépendait fortement des travailleurs indigènes pour le transport des denrées et défendait donc leur présence en la ville. Mais les propriétaires, plus nombreux désormais, firent régulièrement pression sur le conseil municipal pour obtenir un plus large contrôle sur les résidents africains. Les cibles de leur lobbysme étaient surtout les réserves natives et autres lieux de vie informels qui gênaient l'extension vers l'ouest des suburbs habitées par la classe moyenne. Suite à leur requête, appuyée par les développeurs, le conseil municipal tenta infructueusement de déplacer les populations indigènes de leur *Native Strangers' Location*, considérée comme une « verrue » et une « menace sanitaire » par la population blanche. (Baines, 1989 : 13-15) En revanche,

sous protection de leur révérend, certains membres africains de la communauté chrétienne optèrent pour une forme alternative de logement. L'opposition fut importante chez leurs nouveaux voisins blancs, ceux-là ayant notamment demandé aux autorités municipales un moyen légal de supprimer cette implantation. Mais, rien ne pouvant empêcher juridiquement l'installation, certains résidants blancs passèrent à la manière forte en menaçant les nouveaux riverains de réduire en cendres leur nouveau lieu d'habitation. Les intimidations furent apparemment vaines. (Kirk, 1991a : 306-307) Au début de la décennie 1890, les développeurs et contribuables continuaient à exercer une pression sur le conseil municipal pour que celui-ci dégage le terrain en vue d'une extension des suburbs blanches. La lutte persistait entre acteurs du monde résidentiel blanc et autres protagonistes de la vie sociale et politique de l'agglomération. (Baines, 1989 : 16) A East London, ville ségrégée pour des raisons militaires dès sa fondation ou presque, les habitants blancs n'eurent pas tant de mal à faire respecter leurs intérêts. Dès 1877, soit quelques années après le passage de la cité sous administration municipale, et donc civile, une association de résidants locaux (*Residential Householders*) formulaient les règlements valables à l'intérieur de la réserve indigène. Les propositions furent ensuite validées par la municipalité. (Nel, 1991 : 62)

A Cape Town, des classes laborieuses blanches se mobilisèrent pour défendre leur cadre de vie. A dessein, ces contribuables modestes tentèrent d'abord l'aventure politique en 1898, s'unissant à Mr. Kinsley, ancien membre du *Dirty Party*. Ils condamnaient le *Clean Party* dans sa réforme urbaine exclusive des aires centrales, laissant à l'abandon le restant de la ville. Ils réclamaient également la création de deux réserves résidentielles, l'une à destination des indigènes et l'autre pour loger les blancs pauvres, en attendant que ces derniers améliorent leur situation. Ces candidats n'obtinrent pas de sièges à l'élection. Suite à cela, les contribuables blancs du secteur géographique en question, en l'occurrence les *Districts Five & Six*, adressèrent une pétition aux autorités municipales. Ils y rappelaient leur volonté de voir créée une réserve et sollicitaient une action dissuasive à l'encontre des intrus africains, sans quoi leur voisinage ne saurait plus satisfaire les classes laborieuses respectables. (Bickford-Smith, 1995a : 156-157 ; Thomas, 1999 : 23) Plus concrètement, l'« invasion africaine » redoutée signifiait chute des prix immobiliers, menace sanitaire, défaut de sécurité et de morale, notamment pour la femme européenne. Suite à la pétition et à un lobbysme, la municipalité décida la création d'une commission, chargée explicitement de se pencher sur la question du logement africain. Celle-ci étaya la proposition d'une réserve, voire de plusieurs, afin de protéger les prix immobiliers, d'éviter la surpopulation, puis de préserver

l'environnement social de résidants européens frugaux, ainsi que d'artisans et d'employés respectables. (Bickford-Smith, 1995a : 157-158) Par leur action, ces résidants de quartiers modestes avaient fait avancer un peu plus l'idée de réserves indigènes à Cape Town. Peu après, les autorités coloniales s'emparèrent de la question, jusqu'à ce qu'elle n'introduise la première réserve de la ville, en 1901. Quand celle-ci fut créée et que des milliers d'indigènes y furent envoyés de force, des voix s'élevèrent parmi les riverains locaux pour protester contre une telle venue. De leur côté, les employeurs peinaient bien davantage à trouver leur quota de travailleurs. (Bickford-Smith, 1995a : 160)

Au cours des deux premières décennies du vingtième siècle, des associations de contribuables furent créées en de nombreuses suburbs blanches de Johannesburg. Elles alertaient de temps à autres les autorités municipales d'une invasion de leurs voisinages par des acquéreurs africains, asiatiques ou métis. Et, d'une manière plus générale, ces entités suburbaines s'impliquaient fortement dans la vie politique de l'agglomération, jouissant d'une belle influence. Cela fut d'autant plus vrai à partir de 1916 puisque plusieurs d'entre elles, notamment les plus puissantes, se réunirent dans une « Fédération des Associations de Contribuables » (*Federation of Ratepayers Associations*). Cette ligue allait jouer un rôle majeur dans l'orientation des politiques, et en l'occurrence en matière de zonage racial. Quelques années plus tard, elle présenterait aux élections sa propre liste, avant de gagner en 1923 une grande majorité des sièges au conseil municipal de Johannesburg. (Nightingale, 2012 : 280-281) La ceinture suburbaine et résidentielle avait fait parler sa puissance politique. Paradoxalement, cette montée en puissance des acteurs du monde résidentiel, depuis les années 1900, n'apporta pas directement l'efficacité ségrégative que d'aucuns dans la population attendaient sans doute. Les différents intérêts habitants se confrontaient, empêchant ou ralentissant toute politique cohérente et ambitieuse en matière ségrégationniste.<sup>275</sup>

L'un des sujets conflictuels concernait le logement du personnel de maison africain, et notamment des domestiques masculins qui ne devaient pas dormir dans la même maison que

---

<sup>275</sup> En outre, dans cette nouvelle Union d'Afrique du Sud qui fut constituée en 1910, l'affirmation politique d'une élite afrikaner aux niveaux national et provincial, plus largement acquise à la cause rurale, allait faire passer au second plan les intentions ségrégationnistes d'une élite urbaine plutôt anglophone. Ainsi, la priorité des politiciens afrikaners était dans la discrimination de l'espace rural, ce qu'ils firent en 1913 avec l'adoption du *Native Land Act*. La loi interdisait aux populations africaines d'être propriétaires en dehors des réserves, expropriant par conséquent de nombreux paysans noirs de leurs terres. Ce n'est qu'à partir de 1923 que la législation publique inscrivait ouvertement, au niveau national, l'urbain dans une logique ségrégative.



l'épouse de l'employeur. Mais la collectivité peinait à trouver un lieu pour créer de nouvelles réserves afin de les loger. Les associations de contribuables refusaient la venue de ces nouveaux riverains au nom, surtout, d'une préservation de la valeur économique des logements. Qui plus est, elles réclamaient que ce programme de logement à destination des résidents noirs soit financièrement porté au niveau national, et non par la municipalité. (Parnell, 2003 : 619) Confronté à un réel dilemme, le conseil municipal menaça en 1917 de disperser ces nouvelles réserves indigènes dans toute la ville « de manière à ce qu'aucune partie de la population ne puisse se plaindre d'être lestée des indigènes appartenant à d'autres secteurs de la Municipalité. »<sup>276</sup> (cité par Nightingale, 2012 : 286) L'appareil ségrégatif, lui aussi, se voyait enrayé par les logiques nimby ! La majorité décida finalement de planifier la réserve sur le site qui lui coûterait le moins cher politiquement, dans l'ouest de l'agglomération. En contrepartie, pour calmer les récriminations émanant des populations résidentes de Newlands, la banlieue blanche la plus proche, la municipalité octroya une extension du tramway pour leur desserte, la garantie d'une clôture venant intégralement ceindre la réserve et l'assurance que cette dernière ne porterait pas le nom de « Newlands ». (Nightingale, 2012 : 286)

Progressivement, les acteurs du monde résidentiel blanc gagnaient en influence dans les décisions politiques, notamment en matière urbaine. Et de plus en plus, la défense de leurs intérêts passait par l'action et la réglementation publique. Evidemment, d'autres parties pesaient également dans l'organisation spatiale, notamment les acteurs économiques qui cherchaient à trouver la main d'œuvre nécessaire. En outre, les plans imaginés échouaient parfois dans leur application, en raison d'une résistance menée entre autres par les résidents de couleur, ceux-ci risquant alors intimidations, menaces et violences habitantes.

---

<sup>276</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « [...] *so that any section of the community cannot complain they are being saddled with natives belonging to other portions of the Municipality.* »

### 3.4.7. La clause raciale ou l'apartheid en aparté

Les résidants blancs bénéficiaient généralement d'une large emprise, avec le poids des promoteurs aidant quelquefois, sur les décisions municipales. Néanmoins, la liberté d'action n'était pas totale, en raison notamment d'intérêts antagonistes, de résistances, de lenteurs politiques, de moyens limités et parfois même de la législation coloniale. Ainsi, dans la Natal, et en particulier à Durban, la réglementation ne permettait pas de discriminer les nombreux résidants indiens comme cela pouvait être le cas avec la population africaine. Ces derniers n'étaient pas reconnus en tant que sujets britanniques, mais comme des « étrangers indigènes » (*native foreigners*). Ainsi, ils n'étaient pas libres de circuler ou de travailler sans visa, n'avaient pas le même accès au sol ou à la citoyenne politique et n'étaient pas soumis à la fiscalité coloniale, bien qu'ils fussent taxés d'autres manières. (Sachs, 1973 : 62-63 ; Popke, 2003 : 254) La situation des résidants indiens était toute différente, puisque, l'autorité britannique directe ayant été décrétée en 1858 sur la péninsule indienne, ses habitants étaient devenus sujets de la couronne. Ce statut allait en partie les protéger des aigreurs qui émergeaient à leur encontre au sein de la population blanche de Durban, fort inquiète de l'importance prise par ceux-là dans la vie locale ainsi que par leur succès économique. Face aux pressions répétées des résidants blancs de voir le problème réglé, le maire affichait en 1890 sa consternation : « en tant qu'acquéreurs et propriétaires de biens en la ville,<sup>277</sup> ils ont les mêmes droits de citoyenneté que nous et ne peuvent en conséquence être ségrégés. »<sup>278</sup> (cité par Popke, 2003 : 254) Confrontée à cette impuissance municipale, et face à une administration coloniale qui depuis la métropole s'était montrée sensible au sort de ses sujets d'origine indienne, la population blanche cherchait une alternative. Hormis les agitations racistes qui se multipliaient, leur salut ségrégationniste tenait surtout dans la possibilité d'une réglementation privée. Au cours de la décennie 1890, des clauses furent introduites par des particuliers ou des développeurs dans les actes de propriété, ou surtout les actes de transfert dans un premier temps, afin d'en prévenir l'occupation et l'acquisition par une clientèle indésirable. La pratique visait notamment à interdire l'accès des suburbs les plus cossues, et donc les plus exclusives, de la ville à d'éventuels acheteurs indiens. (Christopher, 2001 : 40)

---

<sup>277</sup> A Durban, la législation électorale attachait le suffrage à la propriété. Ainsi, en devenant acquéreurs de biens, la communauté indienne gagnait également en poids politique.

<sup>278</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « [...] as purchasers and proprietors of town property they have equal right of citizenship with ourselves and cannot, therefore, be segregated. »

Toutes les clauses visant à préserver l'identité blanche de l'espace résidentiel ne s'exprimaient pas nécessairement en termes ouvertement raciaux. Certaines restrictions jouaient davantage sur le statut et la condition économique, mais d'autres alinéas citaient clairement les populations discriminées. Ainsi, des actes locaux interdisaient au début de la décennie 1920 la possession ou l'occupation du terrain par tout « Arabe, Malais, Chinois, Coolie, Indien, Indigène ou tout autre personne de couleur. » Certains documents admettaient néanmoins une exception pour le personnel, exemptant des restrictions les domestiques noirs et métis dans les proportions nécessaires au maître ou à la maîtresse de maison. (Christopher, 2001 : 40)

A la même période, dans les pourtours d'une Johannesburg qui se constituait sur la fièvre de l'or, des sociétés, souvent des annexes des grandes compagnies minières, se spécialisèrent avec succès dans le lotissement de terrains. Quelques-unes d'entre elles intégraient alors à leurs baux de location des clauses restrictives. Certaines d'entre elles interdisaient l'installation sur la parcelle d'une taverne, d'un restaurant ou d'un débit de boissons alcoolisées. D'autres interdisaient la subdivision du lot, limitant ainsi les possibilités de densité, ou spécifiaient les normes architecturales admises, compliquant de fait la venue des clientèles trop modestes. Et, dès 1895, les frères Jeppe, ayant inauguré Jeppetown dans la périphérie nord-est de la ville, avaient inclus dans leurs documents une clause spécifiant que les locataires de la parcelle ne devraient autoriser aucune personne de couleur, sinon leurs domestiques, à y résider. (Nightingale, 2012 : 278) Sans doute ces lotisseurs avaient-ils fait cela dans un but uniquement publicitaire, laissant à la clientèle l'impression que le voisinage conserverait son identité blanche, résidentielle et libre de taudis. Mais, il s'avéra très difficile de faire respecter les clauses auxquelles certains des locataires contrevenaient en montant par exemple un bar ou en sous-louant des cabanons en fond de parcelle à des résidents noirs. L'un des frères Jeppe reconnaissait lui-même le prix trop élevé à payer si volonté de poursuivre ces violateurs en justice. Assurer la nature originale du lotissement coûtait plus cher que cela ne rapportait en terme d'image et donc de retombées commerciales, d'autant plus que l'émergence de nouveaux taudis allait effriter sa désirabilité et sa réputation. (Nightingale, 2012 : 278) La réglementation privée n'était apparemment pas encore tenable sur un plan économique, du moins pour ce segment de la clientèle. Mais les clauses restrictives se multiplièrent néanmoins, et ce sans doute en raison d'un cercle vicieux. Les pouvoirs locaux ou gouvernementaux ayant limité chaque fois un peu plus les terrains autorisés aux résidents de couleur, les développeurs ou particuliers blancs ayant également utilisé de réglementations

privées pour leur refuser l'accès, il ne restait plus beaucoup d'options disponibles pour les populations indigènes ou asiatiques. (Parnell, 1991 : 274) Les sociétés ou particuliers qui ne voulaient voir s'immiscer chez leur clientèle blanche potentielle une peur de l'invasion africaine, ou asiatique, avaient également intérêt à soumettre leurs lots à des restrictions raciales. Car tout terrain offrant une certaine liberté, si comparé au restant de l'espace fortement discriminé, deviendrait un lieu de prédilection pour les résidents de couleur. La spirale ségrégative et raciale s'entretenait.

Ce fut au tour également de la colonie du Transvaal de reconnaître implicitement le principe de la clause restrictive privée en sa législation publique, ou du moins de l'intégrer dans sa pratique administrative. Un premier texte de 1905, la *Proclamation of Townships Ordinance*, nécessitait pour tout nouveau projet de lotissement l'approbation des plans par une commission spécifique. L'année suivante, une mise en garde, la *Notice No 29* de 1906, spécifiait qu'« en attente d'une promulgation de loi stipulant le cas des personnes de couleur, aucune demande de lotissement pour de telles personnes ne serait considérée par la Commission des Lotissements. »<sup>279</sup> Plus concrètement, pour qu'un projet soit validé, tous les actes devaient inclure des clauses prohibant l'occupation, mais aussi l'acquisition ou la location future du lot par tout « asiatique, indigène aborigène, ou autre personne de couleur. » Cette exigence raciale venait s'ajouter à d'autres obligations restrictives, visant notamment à interdire la subdivision des parcelles ainsi qu'un usage non résidentiel. (Nightingale, 2012 : 280)

A Cape Town, l'essentiel de la ségrégation résidentielle ne fut sans doute pas le résultat de politiques publiques, mais celle-là s'est jouée davantage dans la constitution des suburbs. Pour une grande partie de la population des centres, il était économiquement très compliqué de suivre l'élite et la classe moyenne blanche dans ces banlieues. En outre, à la toute fin du dix-neuvième siècle, les actes de propriété inclurent de plus en plus fréquemment des restrictions, notamment dans les banlieues nouvellement créées ou en extension, comme Milnerton, Oranjezicht ou Camps Bay. Dans les secteurs habités par la classe laborieuse, cette forme de distinction raciale leur permettait aussi une ségrégation. (Bickford-Smith, 1995a : 150-151 ; Bickford-Smith, 1995b : 74 ; Worden et alii, 2004 : 229) De telles clauses raciales

---

<sup>279</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « [...] *pending the enactment of legislation providing for coloured persons, no application for a township for such persons will be considered by the Townships Board.* »

existaient également dans les localités plus restreintes. Ainsi, dans les environs d'Hermanus, à un peu plus d'une centaine de kilomètres au sud-est de Cape Town, les conditions de vente valant au sein du lotissement *Mossel River*, créé autour des années 1910, spécifiaient : « Que pas un Coolie ou un Indien ni même un Asiatique, un Indigène ou aucune autre personne de couleur ne peut se trouver en ces Lots ci-mentionnés à moins qu'il ou elle ne soit au service avéré d'un locataire ou propriétaire d'un terrain dans un but domestique, subalterne ou agricole ; le Lot ou les Lots ci-mentionnés ne peuvent être vendus, transférés ou loués, que ce soit directement ou indirectement à un Arabe, un Malais, un Chinois, un Indien, un Coolie, un Cafre ou tout autre personne de couleur. »<sup>280</sup> Ces conditions ou clauses raciales se diffusèrent largement de par le pays. Au cours de la décennie 1930, peu nombreux étaient les développements résidentiels privés à sortir de terre sans ces restrictions venant prohiber la présence, l'occupation, l'achat ou la location par les populations de couleur. Dans d'autres cas, la tournure était inverse, limitant la résidence ou l'acquisition aux « Européens de race pure » (*full blooded Europeans*). (Christopher, 1988 : 7)

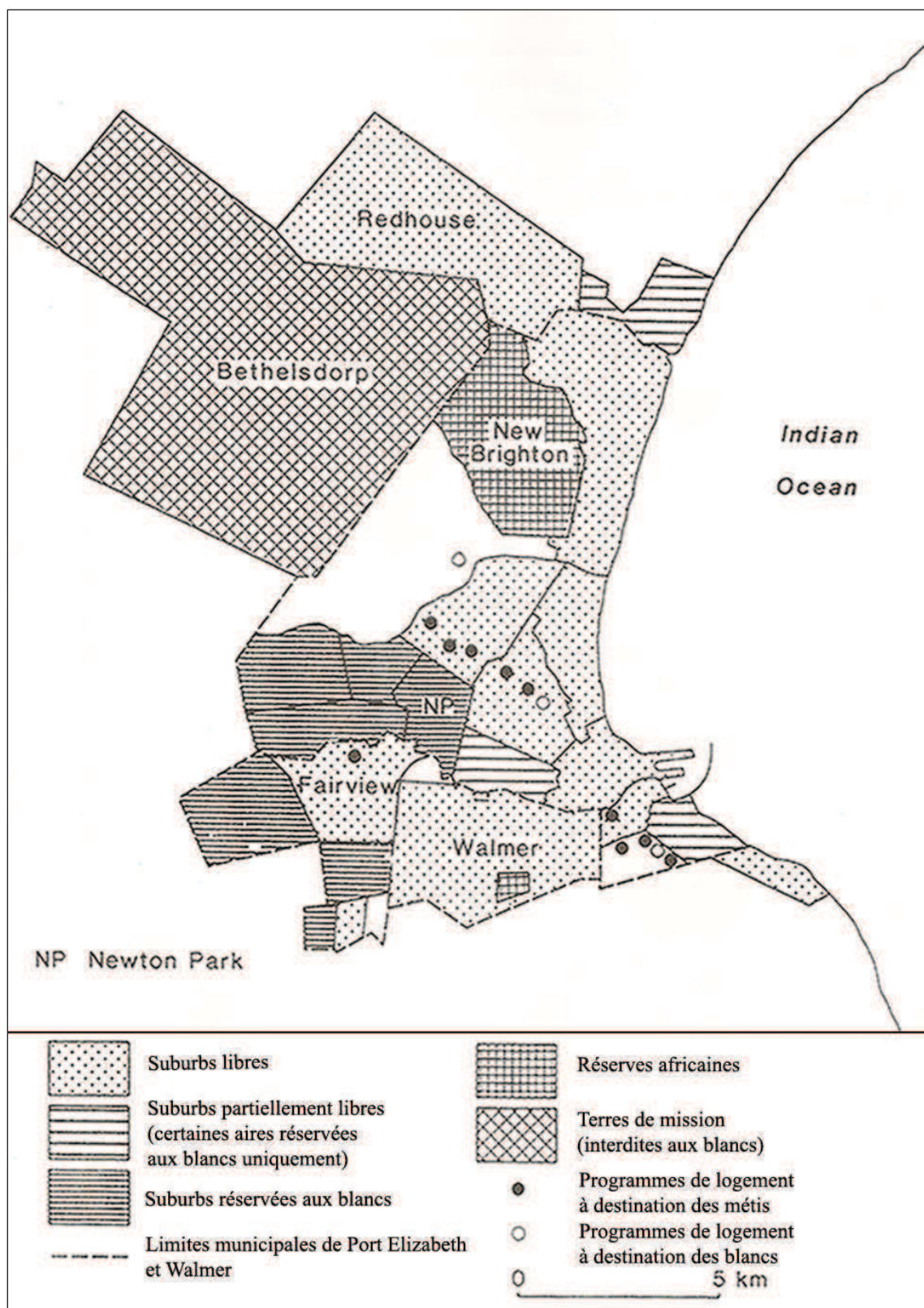
Cette définition raciale par le cadre privé n'était pas sans effet, car si la législation publique prenait alors au niveau national une teneur plus radicalement ségrégationniste, celle-là ciblait bien davantage les populations africaines aux autres citoyens de couleur. Les clauses restrictives constituaient donc l'un des deux principaux moyens, avec la discrimination à l'échelon municipal du parc de logement public, de racialiser plus intégralement l'espace résidentiel. (Christopher, 1987 : 199) A l'aube de l'apartheid, en 1948, les territoires urbains du pays avaient été déjà lourdement ségrégés, et ce en proportion non négligeable sur initiatives habitantes et privées. En 1950, la plupart des suburbs de Port Elizabeth qui avaient été développées au cours de la première moitié du vingtième siècle étaient restreintes à l'occupation et à la propriété d'un groupe racial unique. (Christopher, 2001 : 40) (Cf. Fig 36) Au cours de l'année 1952, fut constitué un Comité de Planification Urbaine Commune (*Joint Town Planning Committee*), chargé de proposer pour l'ensemble de l'aire métropolitaine de Port Elizabeth des zones réservées, en application du *Group Areas Act*.<sup>281</sup> En décembre 1952,

<sup>280</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *That no Coolie or Indian nor Asiatic nor Native nor any other coloured person may be located on the Lots herein mentioned unless he or she is in the bona fide employ of any lessee or owner of ground for domestic, menial or agricultural purposes, nor may the Lot or Lots mentioned herein be sold, transferred or leased either directly or indirectly to any Arab, Malay, Chinaman, Indian, Coolie, Kaffir or any other coloured person.* »

<sup>281</sup> Ce texte adopté en 1950, et constituant l'une des premières et principales lois d'apartheid, généralisait à l'ensemble du pays des pratiques ségrégatives déjà en œuvre dans de nombreuses municipalités. Il instituait des zones d'habitat et de commerce ségrégées, dans les villes et les campagnes, pour chacun des groupes raciaux légalement reconnus, à savoir les blancs, les noirs, les indiens et les métis. (Onana, 1996 : 20)

dans les suggestions que celle-ci transmet à la Commission Consultative du Régime Foncier (*Land Tenure Advisory Board*), il était indiqué qu'en conséquence d'une tradition ségrégative locale, et spécifiquement en raison de la prolifération de clauses racialement restrictives dans les nouveaux développements, de nombreux secteurs de la ville pouvaient être immédiatement déclarés en zones réservées. En revanche, ces îlots de discrimination habitante posèrent sans doute problème lorsque les planificateurs tentèrent de dessiner de larges zones résidentielles unifiées et à l'exclusivité d'une seule race. (Adler, 1995 : 4,15)





**Fig. 36 : Extension du zonage à travers les titres de propriété à Port Elizabeth**

Source : Compilé par A.J. Christopher (2001 : 42) à partir des registres municipaux de Port Elizabeth et du Bureau des Actes, Cape Town.

Ces clauses privées, et à visée discriminatoire, avaient donc triomphé dans le paysage territorial sud-africain. Néanmoins, la capacité des résidants ou des développeurs à faire respecter celles-ci n'était pas toujours garantie. Les cours de justice sud-africaines prirent le droit britannique comme référence en la matière. En 1848, dans l'affaire « Tulk v. Moxhay », un différend opposant alors ces deux protagonistes quant à la possibilité ou non de construire sur les parcelles d'un square, le Lord Grand Chancelier décida que, dans certaines conditions, les restrictions contenues dans les actes suivaient le terrain. Le jugement contraignait donc les acheteurs successifs à respecter les clauses initialement convenues. En revanche dans d'autres affaires ultérieures, il fut précisé, que l'ancien propriétaire ou le développeur n'était pas légalement contraint de faire respecter ces clauses en cas de violation. (Nightingale, 2012 : 279) Ainsi, les lotisseurs ou promoteurs n'étant pas chargés de s'investir en la tâche, les locataires ou propriétaires qui tenaient au respect de ces clauses s'avéraient bien souvent démunis. Qui plus est, le respect de ces dispositions privées relevait en Afrique du Sud du droit civil et non pas de la loi pénale, ce qui limitait la capacité concrète des développeurs ou résidants concernés à les faire appliquer. D'autant plus que certains trouvèrent des failles, des commerçants indiens contournant par exemple les restrictions d'acquisition ou de location en passant par des intermédiaires blancs ou des sociétés. Excédée, une partie de l'électorat blanc riposta en faisant pression sur les autorités pour que celles-ci restreignent davantage les possibilités de logement indiennes en musclant la réglementation publique. (Christopher, 1989 : 255) Les acteurs du monde résidentiel blanc s'adaptaient ainsi continuellement, usant tour à tour de stratégies publiques et privées. Enfin, lorsque les solutions légales s'épuisaient, il demeurait la possibilité d'en revenir à des méthodes plus directes. A Sophiatown, un lotissement de Johannesburg destiné à une clientèle blanche et modeste, des résidants se constituèrent en association de vigilance pour réaliser des patrouilles de nuit et arrêter les riverains noirs dans leur domicile. D'autres, ou les mêmes, avaient également réuni des fonds pour acheter les lots adjacents à ceux qui avaient été acquis par une population noire et ainsi constituer une zone tampon à l'intérieur du quartier. Le dossier avait également été porté devant la justice, la municipalité, et même le Ministre des Affaires Indigènes, mais sans résultat probant. Les clauses raciales inscrites dans les actes n'avaient pas suffi. (Nightingale, 2012 : 282-283)

Il est intéressant de noter la complémentarité des démarches publiques et privées dans le processus de ségrégation, notamment raciale, de l'espace urbain. Généralement, une partie de la population blanche avait intention de mener cette opération au niveau municipal ou

métropolitain. Mais devant les lenteurs, dissensions et luttes d'intérêts dans cet environnement public, ou même face à une administration coloniale britannique dans un premier temps, les clauses de nature privée et attachées au terrain constituèrent un outil très prisé pour préserver l'habiter de ce et ceux qui étaient considérés comme une menace. Néanmoins, les difficultés à faire respecter légalement et concrètement ces conditions, semblerait-il d'autant plus dans les ensembles résidentiels modestes, incitaient quelquefois les habitants à chercher l'appui des pouvoirs publics. De leur côté, certaines autorités intégraient également cette possibilité d'une ségrégation spatiale par le privé dans leurs modalités administratives. Ainsi, bien avant l'officialisation de l'apartheid, et même si les différentes initiatives n'étaient pas encore agencées de manière aussi méticuleuse, les clauses raciales avaient largement fait effet sur la territorialité urbaine.

### ***3.5. Engrenage ségrégatif et apartheid***

Il a été explicité dans les deux précédentes parties tous les efforts qui ont pu être mis en œuvre au sein de la péninsule sud-africaine pour ségréger la ville. Puis, surtout, il a été démontré l'importance et l'efficacité que les démarches habitantes ont pu avoir dans la discrimination de l'espace urbain. La logique ségrégative allait s'intensifier au vingtième siècle, mais à une autre échelle. En 1910, fut créée l'Union d'Afrique du Sud. Ce dominion britannique regroupait la colonie du Cap, la colonie du Natal, la colonie du Transvaal et la colonie de la rivière Orange. Ces deux dernières entités territoriales avaient été annexées par les forces britanniques lors de la Seconde Guerre des Boers (1899-1902). Avec la création de cette nouvelle entité territoriale allait apparaître un Etat qui n'avait jamais existé de manière aussi structuré dans la péninsule sud-africaine. Et c'était également une capacité d'action renforcée qui allait pouvoir organiser l'espace selon les priorités de l'époque. En l'occurrence, diverses peurs habitaient les élites et populations blanches, notamment afrikaners.

Ainsi, dans cette partie, il sera décrit quelques-uns des mécanismes qui ont pu amener les autorités sud-africaines à s'engager dans une ségrégation de grande ampleur, puis à se lancer dans une entreprise de développement séparé, ou autrement dit d'apartheid. Cela ne signifie pas que la ségrégation par l'habiter n'existait plus. Les clauses raciales furent continuellement incorporées dans les titres de propriétés jusqu'à la fin de l'apartheid, au début de la décennie 1990. Mais, les élites et la population blanches furent confrontées à ce qu'elles estimaient être des dilemmes qui ne pouvaient être traités autrement que par une discrimination de l'espace à grande ampleur.

### 3.5.1. Menaces sur la suprématie blanche

Le chemin qui mena tout un pan de la population blanche, et notamment afrikaner, vers l'apartheid était juché d'idéologies, mais aussi de différentes craintes qui elles-mêmes cachaient une angoisse plus profonde, celle de voir la suprématie blanche s'affaïsser, et peut-être même la culture européenne périr localement. En 1934, Leila Reitz, première femme sud-africaine à avoir siégé à l'assemblée, put y exprimer son appréhension : « Certains parmi nous... estimons que nous allons avoir la plus grande difficulté à maintenir notre civilisation blanche en ce pays, et c'est un point sur lequel nous devons nous concentrer si nous espérons nous en tirer. »<sup>282</sup> (cité par Klausen, 2002 : 1) Ces différentes peurs qui s'inscrivaient dans un climat anxiogène plus large n'étaient pas forcément nouvelles, mais elles gagnèrent en intensité et en force mobilisatrice au cours des trois premières décennies du vingtième siècle. Et elles intégrèrent les discours, orientèrent les initiatives d'une scène politique sud-africaine nouvellement unifiée, mais au sein de laquelle les intérêts des populations anglophone et néerlandophone fréquemment s'opposaient.

L'une des thématiques mobilisatrices, en particulier auprès de l'électorat afrikaner, était celle du blanc pauvre. Car, davantage que chez les anglophones, existait cette peur économique. Au cours de la décennie 1920, ce sous-prolétariat représentait le quart de la population afrikaner. (Bonner et alii, 1993 : 21, cité par Guillaume, 2001 : 56) Certains d'entre eux demeuraient dans les campagnes, mais beaucoup d'autres étaient également venus tenter l'aventure à la ville. Notamment, ils étaient nombreux à vivre petitement dans la périphérie de Johannesburg. Leur situation précaire s'expliquait par de moindres qualifications pour les emplois urbains ou miniers et généralement un refus de travailler pour des salaires équivalents à ceux de la main d'œuvre noire. Cette concurrence socio-économique avec les classes laborieuses de couleur, notamment noire, cristallisa les rancœurs. Dans leur lutte syndicale, les mineurs blancs réclamaient parfois le maintien ou le renforcement d'une discrimination raciale afin de sécuriser leurs emplois et leurs niveaux de salaire. (Lange, 2003 : 133-169) Le regard porté par les élites sur le blanc pauvre n'était cependant pas toujours bienveillant, d'autant plus que celui-ci délégitimait ou du moins

---

<sup>282</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *Some of us... feel that we are going to have the greatest difficulty in upholding our white civilization in this country, and this is a point upon which we must concentrate if we are going to pull through.* »

déstabilisait l'idée d'une suprématie raciale. En fonction des intérêts, des enjeux politiques également, le discours tenu à leur rencontre pouvait ainsi rapidement changer.

L'une des autres peurs, et probablement même une hystérie, de la période concernait la sexualité. Davantage encore que jadis, la relation de corps entre une femme blanche et un homme de couleur, qui plus est lorsque celui-ci était noir, suscitait une vive émotion. L'année 1912 constitua probablement le zénith de la psychose, avec l'idée répandue parmi la population européenne d'une pandémie d'agressions sexuelles commises par la population masculine noire à l'encontre de la gente féminine blanche. Et lorsqu'une telle affaire sortait, certaines pages de journaux se paraient d'agressivité et d'intentions répressives. Face à ce « péril noir », d'aucuns en appelaient alors dans la presse à la castration, d'autres à la peine de mort des fautifs, seul moyen de frapper la terreur en son cœur estimait un éditorialiste. Le lynchage fut même considéré comme alternative au panel répressif judiciaire en vigueur, suite aux indignations dans la population blanche après que fût prononcée contre un violeur noir une condamnation, trop clémente selon eux, à six ans d'emprisonnement et de travaux forcés agrémentés de vingt-quatre coups de fouet. (Keegan, 2001 : 472-473) Mais, lorsque consentis, de tels rapports sexuels métissés s'avéraient tout aussi graves, et d'une certaine manière pires sur le plan moral, pour une partie de l'opinion blanche. Car il était du devoir de la femme blanche de préserver son corps de toute profanation biologique. La pureté de la race était de sa responsabilité. La relation inverse, impliquant homme blanc et femme noire, n'était pas aussi stigmatisée socialement. Certes, cette intimité transgressait également les délimitations raciales, expliquant d'ailleurs pourquoi celle-là restait néanmoins mal vue, mais elle n'offensait pas l'intégrité féminine blanche et la pureté raciale d'une éventuelle descendance. (Keegan, 2001 : 464-467)

Cette crispation extrême autour de la relation sexuelle métissée s'expliquerait notamment par le contexte sud-africain et la situation de l'homme blanc à cette époque. Outre une certaine précarité économique, un malaise moral touchait une large partie de cette population masculine. Avec la menace de voir la hiérarchie raciale s'affaïsser, c'étaient l'honneur et la respectabilité de nombre de ces hommes blancs qui, dans leur esprit, auraient été entièrement compromis. Car l'idéologie d'une suprématie raciale s'était entre autres attaché à des considérations de puissance masculine. Et la fébrilité que montrait dans son projet la nouvelle société sud-africaine unifiée, tournant en partie la page sur ses anciens fondements coloniaux, était apparemment vécue par beaucoup d'hommes blancs comme une forme d'émasculatation.



(Keegan, 2001 : 460-461) Cette inscription territoriale de la gente masculine sur la corporalité féminine blanche eut des implications très directes dans l'habiter, puisqu'il était de moins en moins accepté que les domestiques hommes noirs puissent dormir dans la résidence servie durant la journée. Au cours de cette année 1912, à dessein, les demandes de nouvelles réserves pour loger cette main d'œuvre africaine se multiplièrent à Johannesburg. (Nightingale, 2012 : 246) A la suite d'une agression et apparemment d'un viol qui auraient été commis en bande sur une femme blanche, en représailles pour mauvais traitement sur un ou une de ses domestiques, des gangs blancs, constitués en association de vigilance de Turffontein, patrouillèrent dans les rues de cette suburb de Johannesburg. Des semaines durant, ils firent régner la terreur sur la population noire. (Keegan, 2001 : 469)

La question démographique, et plus précisément du poids des différentes populations dans la société sud-africaine, constituait un véritable enjeu pour les tenants d'une suprématie raciale. Dans ses discours de premier ministre, au cours de la seconde moitié de la décennie 1920, Barry Hertzog alertait quant à la vulnérabilité de la civilisation blanche face à la prépondérance numérique africaine. Et l'éventualité d'un accès pour ces populations à la vie politique s'accompagnait d'une rhétorique la submersion, du débordement (*swamping*). (Dubow, 1995 : 156) Au cours des années 1930, les élites blanches se montrèrent largement concernées par l'évolution démographique du pays. Des statistiques publiées et discutées à l'assemblée en 1937 révélaient des populations d'environ 6,6 millions de noirs (*Bantus*), 2 millions de blancs (*Europeans*), 770.000 métis (*Coloureds*) et 220.000 asiatiques (*Asiatics*). Mais surtout, les données montraient un taux de croissance des effectifs européens inférieur de près d'un quart à ceux relevés pour les populations noire ou métisse sur les quinze dernières années. (Klausen, 2002 : 11-13) Daniel François Malan, alors membre de l'opposition mais qui serait ultérieurement premier ministre du gouvernement ayant instauré l'apartheid, avait fait part de son inquiétude : « Nous remarquons dans tous les pays du monde... que le processus de propagation des différents peuples a été terriblement entravé, en d'autres termes, que le taux de natalité chute vertigineusement... et l'élément le plus préoccupant que nous pouvons remarquer en la matière, c'est que le taux chute précisément chez ces peuples qui sont les plus hautement développés, précisément chez ces peuples qui furent les créateurs et représentants de la civilisation européenne. C'est un phénomène extrêmement préoccupant. »<sup>283</sup> (cité par Klausen, 2002 : 17) Cette élite, afrikaner ou

---

<sup>283</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *We notice in all countries in the world...that the process of propagation of the different peoples has been tremendously impeded, in other*

anglophone, s'inquiétait en particulier de la vulnérabilité numérique blanche, par rapport à la démographie noire.<sup>284</sup> Il fut alors proposé par un autre parlementaire d'exiger cinq enfants par couple blanc et une taxation sur les hommes non mariés, afin de les inciter à fonder un foyer et une famille.

Cette peur du nombre, alors d'actualité dans les débats d'une arène parlementaire, était également perceptible dans la vie quotidienne, notamment chez les urbains qui considéraient pour beaucoup la présence africaine y être devenue trop visible. En dépit des différentes mesures censées restreindre son accès aux résidants de couleur, ceux-là étaient nombreux depuis la décennie 1920 à migrer vers la ville, à s'y loger, à y squatter en fonction des possibilités. (Klausen, 2002 : 9-10) S'expliquant essentiellement par des raisons économiques et une demande croissante en main d'œuvre industrielle, cette urbanisation massive des populations africaines était fréquemment perçue par les résidants blancs comme une force venant submerger, inonder la ville. (Bonner, 1995 : 115 ; Dubow, 1995 : 156) Et dans la mentalité afrikaner en particulier, qui s'était surtout construite sur la référence rurale du *boer*, le phénomène venait renforcer une appréhension déjà marquée envers les agglomérations. L'espace urbain, à leurs yeux, était « un milieu hostile et pervers, assaini sinon exorcisé par la présence des pasteurs protestants et le quadrillage systématiques des quartiers, l'envers du milieu rural des Boers... » (Salazar, 1989 : 91, cité par Guillaume, 2001 : 91)

### ***3.5.2. La ségrégation ou le refus d'une urbanité***

Lorsque vit jour l'entité sud-africaine unifiée, la ségrégation de l'espace était effective depuis longtemps déjà. Le terme n'avait pas encore été spécifiquement employé dans le droit, mais les pratiques de certaines municipalités ou même certaines législations coloniales avaient déjà clairement fait effet sur l'espace. Avec cette nouvelle ère politique, la ségrégation fut

---

*words, that the birthrate is dropping tremendously...and the most serious thing that we notice about the matter is that the rate is dropping just with those people that are most highly developed, just with the people who were the creators and exponents of European civilisation. This is an extremely serious phenomenon. »*

<sup>284</sup> Cette élite s'alarmait également de la haute fertilité constatée chez les blancs pauvres, susceptible de conduire à une dégénérescence de la race. Au cours de la décennie 1930, des organisations indépendantes se chargèrent de mener des campagnes de contrôle des naissances, essentiellement auprès des femmes blanches et pauvres, dans les agglomérations du pays.

plus ouvertement assumée, puis institutionnalisée, et voire même érigée en objectif plus tard. En revanche, durant la première décennie, les autorités nationales s'attachèrent en priorité à la destinée des aires rurales. Bien que n'ayant pas eu d'effets immédiats sur l'espace urbain, ou dans un cadre limité, le *Natives Land Act* de 1913 se révéla un texte d'une grande portée, trouvant notamment sa place ultérieurement dans l'architecture légale de l'apartheid. (Feinberg, 1993 : 66 ; Mabin, 1999 : 80) Il s'agissait d'un partage des terres, limitant les possibilités de propriétés foncières pour les populations africaines à certaines réserves. Celles-ci, réparties sur l'ensemble du pays, représentaient un peu plus de sept pourcents du territoire national. Ce texte condamnait ainsi de nombreux paysans africains à déménager pour pouvoir cultiver leurs terres, ou sinon à accepter de travailler pour d'autres exploitants. (Guillaume, 2001 : 80)

A la fin des années 1910, puis dans la décennie suivante, se firent plus pressantes les demandes de ségrégation urbaine, notamment chez nombre de travailleurs blancs qui percevaient la venue des populations africaines au sein des agglomérations comme une menace. (Maharaj, 1999 : 42) Fut alors promulgué un texte qui s'affirmerait comme la pièce centrale en termes de législation ségrégative raciale et urbaine au cours de la première moitié du vingtième siècle, à savoir le *Native (Urban Areas) Act*. Cette loi décernait le droit aux municipalités de confiner les populations africaines dans des réserves (*locations*). Un autre pan de la législation restreignait leur accès à la ville en instaurant un système de laissez-passer. Concrètement, seuls les travailleurs en bonne santé étaient acceptés dans les aires urbaines. (Parnell, 1993 : 483) La loi avait d'ailleurs été bâtie sur les conclusions rendues un an plus tôt par la *Commission Stallard* : « l'indigène sera autorisé à pénétrer dans la zone urbaine uniquement pour travailler pour le Blanc et devra la quitter dès qu'il aura terminé son travail. » (cité par Maharaj, 1999 : 43) En outre, le texte « introduisait l'idée que les quartiers africains devaient s'autofinancer : les loyers, les taxes, et les bénéfices tirés de la vente d'alcool dont les municipalités blanches avaient le monopole, devaient permettre le financement des townships qui ne coûteraient donc rien au contribuable blanc » (Gervais-Lambony, 1997 : 87-88) Néanmoins, l'applicabilité de la loi s'avéra limitée, notamment pour des questions de coûts. Les villes n'étaient pas prêtes à financer un relogement qui restait à leur charge. Différents gouvernements envisagèrent alors des aménagements législatifs pour en renforcer l'efficience et la portée ségrégative, mais sans grand succès. (Mabin, 1992 : 408) En revanche, le texte constituait une charpente solide pour des lois futures et une ambition ségrégationniste élargie. (Maylam, 1990)

D'autres législations, bien que moins ouvertement ségrégationnistes, offraient toutefois un potentiel évident. Certaines personnalités influentes de services municipaux furent parmi les premières à mener campagne auprès des instances nationales afin que soient adoptés des textes leur octroyant autorité, autant que possible, en matière de contrôle sanitaire et de lutte contre les taudis. Ainsi, des clauses d'urbanisme avaient été ajoutées à la loi de santé publique (*Public Health Act*) juste avant que celle-ci ne fût promulguée, en 1919. Cette modification résultait essentiellement des pressions exercées par Charles Porter, chargé des questions sanitaires à la municipalité de Johannesburg et désireux d'obtenir une possibilité d'intervention sur les tissus urbains. (Parnell, 1993 : 483-484) Renouant avec une certaine tradition coloniale, le texte ainsi rédigé aurait pu permettre l'éviction de populations ciblées une fois leurs logements déclarés inhabitables. La mesure n'a cependant pas été mise en œuvre. (Mabin, 1999 : 79) En revanche, la loi sur les taudis (*Slums Act*) de 1934 fut bel et bien appliquée. Elle offrait aux municipalités de pouvoir condamner puis démolir les bâtiments et quartiers jugés insalubres. Ne mentionnant aucune population spécifique, ce texte permettait d'exclure des aires centrales ou de la proximité des suburbs plus aisées un certain nombre de résidents africains, asiatique, tout comme des blancs pauvres. (Mabin, 1992 : 409, 420, Mabin, 1999 : 79) L'efficacité réelle de ces interventions laissait parfois à désirer puisque les terrains évacués retrouvaient parfois de nouveaux occupants peu après. Et nombre des expulsés allaient grossir un peu la population résidente en d'autres taudis. (Parnell, 1987 : 11)

Lorsque de tels taudis se voyaient condamnés, la logique ségrégative suivait généralement dans le relogement. En 1920, avait été approuvée une loi sur le logement (*Housing Act*) qui instaurait une commission centrale (*Central Housing Board*), chargée de superviser les différents programmes de logements sociaux. Dans sa pratique, cette instance n'apportait son support financier aux municipalités que pour des projets destinés à des populations spécifiques. (Mabin, 1992 : 408, 1999 : 78) Par conséquent, l'action d'éradication des taudis menait à une politique de relogement sélectif et à une ségrégation raciale de l'espace. (Parnell, 1988 : 311) Lorsque les financements disponibles, cette action publique permettait des réalisations conséquentes, telles que le township d'Orlando dont la construction fut lancée en 1932, en périphérie de Johannesburg. Un concours avait été lancé deux ans plus tôt pour un lotissement modèle, à destination de résidents africains et d'une capacité de 80.000 habitants. Même si le projet n'était pas dépourvu de bonnes intentions, d'une recherche de qualité

habitante, le résultat ne tenait pas la comparaison avec sa référence première, à savoir la cité-jardin. (Mabin, 1999 : 87-79 ; Guillaume, 2001 : 104-105)

La situation des populations africaines en cette première moitié de vingtième siècle fut particulièrement contradictoire. Les acteurs économiques urbains et notamment les industries réclamaient une telle main d'œuvre. Ce qui d'ailleurs expliquait en grande partie, malgré toutes les contraintes, le nombre de migrants africains qui intégraient la ville. Mais la mission des politiques urbaines entreprises au niveau national étaient justement de donner réponse à ce paradoxe : « garantir une force de travail, sans les travailleurs. » (Maylam, 1990) Ainsi, les législations et pratiques publiques admettaient un certain nombre de migrants africains en ville, mais elles leurs refusaient en même temps la pleine urbanité, elles leurs interdisaient de réellement habiter cet environnement. Il n'existait pas la même dénégation à l'encontre des populations métisses et asiatiques, qui échappèrent d'ailleurs dans le droit sud-africain aux restrictions à la propriété foncière jusque dans les décennies 1930 et 1940. (Morange, 2006 : 39) En revanche certaines législations provinciales se montraient plus sévères à leur égard, que ce soit en termes de propriété et d'occupation du foncier ou d'accès à la vie politique.

### ***3.5.3. L'apartheid ou le refus d'une citoyenneté***

En 1948, le parti national, avec l'appui du parti afrikaner, remportaient les élections générales, plaçant Daniel François Malan comme premier ministre. Il y eut alors un changement de logiques. La priorité n'était plus au maintien d'une unité nationale, mais à la sécurisation de l'identité blanche. Durant les dix premières années suivant leur arrivée au pouvoir, l'idée dominante était celle d'un afrikaner dont la survie était en jeu et dont le salut passerait pas une législation à même de le protéger. (Giliomee, 1995 : 200) Le ministre Johannes Gerhardus Strijdom justifiait devant l'assemblée, le 31 janvier 1949, la nécessité d'un apartheid en ces termes : « Ici, nous avons 2.500.000 Européens à comparer aux approximativement 9.000.000 de non Européens, et la nature réelle du problème est tellement évidente qu'il n'est pas besoin d'en débattre. La question se pose quant à la possibilité ou non de maintenir notre position. Nous, de ce côté de l'Assemblée, disons 'oui, définitivement, si

nous nous plions à certaines conditions'. Je veux mentionner deux de ces conditions. La première est qu'il ne doit pas y avoir de métissage. Nous, en tant que Gouvernement et que Nation, devons prévenir le métissage tel qu'il se produit dans d'autres pays où les Européens et non-Européens vivent dans les mêmes zones. La seconde est qu'en aucun cas nous ne devons être dominés... Si l'Européen perd son sens de la couleur, il ne peut rester un homme blanc... Dans une condition d'égalité, vous ne pouvez pas conserver votre sens de la couleur s'il n'y a pas d'*apartheid* dans la vie sociale au quotidien, dans la sphère politique ou toute autre sphère soit-elle, et s'il n'y a pas de séparation résidentielle. »<sup>285</sup> Dans le propos, se percevait un ressentiment de vulnérabilité, face notamment à un déséquilibre démographique qui placerait l'homme blanc en situation minoritaire dans un contexte égalitaire et entremêlé.

Pour les hommes et institutions qui s'estimaient défendre l'avenir de l'homme blanc dans le pays, la ville s'avérait être un objet préoccupant, notamment en raison de la proximité et de la fréquence des contacts interraciaux. Les politiques et interventions ségrégationnistes n'avaient pas suffi à éclipser une telle mixité en ce contexte. Et lorsqu'en 1946 furent évoquées les possibilités d'un assouplissement de l'appareil ségrégatif,<sup>286</sup> notamment des règles encadrant les migrations indigènes vers les agglomérations, une grande majorité de la population et des organisations afrikaners s'indignèrent. L'idée que le migrant africain puisse venir en ville était déjà mal perçue au sein de cette population, mais encore plus révoltante était celle d'une inscription permanente de la main d'œuvre indigène dans la vie économique locale et en des zones géographiques estimées blanches. (Posel, 1995 : 213) Car cette intégration supposerait à terme que soient cédés des droits politiques aux résidents africains. Ce n'était qu'une question de temps. La dénegation du droit de vote à ces populations n'était plus seulement problématique sur le plan moral. Cette anomalie démocratique allait rapidement devenir la cible d'une opposition africaine virulente. (Posel, 1995 : 211)

<sup>285</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *Here we have 2,500,000 Europeans as against approximately 9,000,000 non-Europeans, and the serious nature of the problem is so obvious that there is no need to argue that point. The question arises whether we can maintain our position. We on this side of the House say 'Yes, definitely, providing certain conditions are complied with'. I want to mention two of these conditions. The first is that there must be no miscegenation. We as a Government and as a Nation must prevent miscegenation as it has taken place in other countries where Europeans and non-Europeans live in the same areas. The second is that in any case we must not be dominated... if the European loses his colour sense he cannot remain a White man. The European population in this country, which is in the minority, can only remain White if it retains its sense of colour... on the basis of equality you cannot retain your sense of colour if there is no Apartheid in everyday social life, in the political sphere, or whatever sphere it may be, and if there is no residential separation.* »

<sup>286</sup> En 1946, Jan Smuts et le Parti Uni, au pouvoir à cette époque, nommèrent la Commission Fagan. Celle-ci était chargée d'étudier d'éventuelles réformes dans le système ségrégatif. Les conclusions rendues appelaient à quelques assouplissements de celui-ci. Ces propositions furent très mal reçues par la population afrikaner, effritant un peu plus la popularité de dirigeants qui était déjà mal en point.



Lorsque le parti national accéda au pouvoir, en 1948, la ségrégation urbaine était clairement présentée comme une obligation, et non pas comme une potentialité, ce qui entamait les autonomies municipales. Aussi, il existait déjà cette idée de rétroactivité, impliquant que des populations seraient dépossédées de leurs titres, déplacées des zones trop hétérogènes et « regroupées ». (Mabin, 1992 : 419-420) En revanche, les modalités à suivre pour satisfaire cette politique n'apparaissaient pas spécifiquement. Le cadre légal serait précisé en 1950 avec l'adoption du *Group Areas Act*, rendu par le ministre de l'intérieur de l'époque, Theophilus Ebenhaezer Dönges, comme l'« une des principales mesures conçues pour préserver une Afrique du Sud blanche. »<sup>287</sup> (cité par Christopher, 2001 : 103) Le texte ne différait pas particulièrement des précédentes dispositions ségrégatives, entre autres de celles qui dataient des décennies 1930 et 1940, mais il apportait un caractère bien plus global. (Mabin, 1999 : 83) Il visait notamment à ségréger intégralement l'espace urbain, et ce selon la nouvelle classification raciale instituée.<sup>288</sup> Alors que d'autres législations avaient jadis permis d'exclure très largement les résidents africains de secteurs géographiques considérés comme blancs, cette nouvelle loi de 1950 allait surtout être employée pour différencier plus amplement aires d'habitats blanches, métisses et asiatiques. Elle devait en particulier offrir des zones résidentielles distinctes aux populations afrikaners de conditions modestes, celles-ci n'ayant été en mesure d'« acheter leur apartheid ». (Giliomee, 1995 : 201) Néanmoins, bien que cette loi marquât le destin de millions de personnes et qu'elle constituât une pièce majeure dans la politique urbaine d'apartheid, son efficacité dépendait en grande partie du *Land Tenure Advisory Board*. Or cette commission nationale, chargée de faire appliquer le texte, ne disposait que de très peu de moyens. Elle demeurait donc fortement dépendante des autorités municipales et de leurs bons vouloir, ce qui occasionna diverses lenteurs et limita les possibilités d'adaptation des villes aux exigences de la politique d'apartheid. (Mabin, 1999 : 83) En revanche, le *Group Areas Development Board* créé en 1955, qui deviendrait ultérieurement le *Community Development Board*, fut doté de moyens et de capacités pour acquérir et vendre des terrains, exproprier plus aisément, et développer de nouveaux ensembles. (Christopher, 2001 : 112) Nombreux furent les urbanistes à avoir œuvré au sein de cette institution, ordonnant des destructions de quartiers en cas de mixité et de localisation

<sup>287</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *one of the major measures designed to preserve White South Africa.* »

<sup>288</sup> En 1950, les parlementaires avaient également voté le *Population Registration Act*, une législation qui ordonnait la classification et l'enregistrement de l'ensemble des habitants du pays selon leurs caractéristiques raciales. En fonction de critères d'ascendance, d'apparence ou d'acceptation sociale, les individus étaient catégorisés comme blancs, noirs ou métis. Ultérieurement, un autre groupe serait ajouté à destination de la population indienne.

non appropriée selon les nouveaux zonages ou participant à la création de nombreux townships. (Mabin, 1999 : 83)

Les townships, de vastes lotissements publics établis en périphérie des agglomérations accueillaienent principalement les résidents de couleur exclus des centres ou autres secteurs géographiques qui leur étaient interdits. Le regroupement des populations au sein de ces townships, permettait aux autorités de contrôler plus aisément leur vie, que ce soit à travers l'organisation spatiale ou une vigilance policière facilitée. (Morange, 2006 : 73) Bien que les lieux de vie de ces populations ne fussent pas toujours des plus amènes avant leur intégration dans ces lotissements publics, l'habitat y était particulièrement spartiate. Ces *matchbox houses*, ou autrement dit « boîtes à allumettes », ainsi que les dénommaient leurs locataires, étaient d'une qualité architecturale souvent médiocre, se détériorant très rapidement. Néanmoins, les conditions de vie y demeuraient relativement bonnes si comparées à l'accueil que réservaient les « hôtels » (*hostels*). Cet autre élément urbain emblématique de la politique d'apartheid était un foyer que devaient rejoindre les migrants de couleur, souvent africains, le temps de leur séjour à la ville. Souvent unisexes, insalubres et surpeuplés, sans intimité possible, ces lieux s'avéraient largement déshumanisants. Ce cadre oppressif participait du contrôle imposé aux migrants qui venaient en ville pour le travail mais qui ne devaient pouvoir s'y installer de manière permanente, qui ne devaient pouvoir se considérer comme urbains. (Guillaume, 2001 : 32-36 ; Morange, 2006 : 352) Enfin, au-delà de la discrimination et de la séparation se jouant au travers du logement, la ville était l'environnement de prédilection de cet apartheid dit « mesquin ». En 1953, les parlementaires votèrent le *Reservation of Separate Amenities Act*, légalisant ainsi la ségrégation raciale des équipements, lieux, services et transports publics. De nombreuses aménités furent alors réservées à l'usage exclusif des blancs, d'autres aux personnes de couleur, sans qu'il n'y eût d'ailleurs obligation d'égalité dans l'offre disponible aux deux populations. Ainsi, y compris dans les endroits qui continuaient à montrer une certaine mixité raciale, une distinction venait réaffirmer la suprématie blanche et la précarité spatiale du non-blanc dans un environnement qui, selon la logique ségrégationniste, n'était pas censé être le sien.

### ***3.5.4. Le bantoustan, terre de l'indigène en son pays***

Le projet le plus marquant et sans doute le plus révélateur de l'esprit de la politique d'apartheid, ou de développement séparé, ne concernait pas l'urbain en premier lieu. Il se joua à une échelle bien plus large. Jusque dans les années 1950, il était encore envisageable pour les autorités sud-africaines de refuser un accès des populations africaines à la parole politique, ou sinon de leurs concéder quelques ouvertures sans réelles implications. En revanche, étant donné l'évolution du contexte international, de la tendance décolonisatrice et des nouvelles indépendances ou autonomies, de plus en plus de populations accédaient au jeu politique sur le continent africain. Il devenait alors très dur pour les autorités sud-africaines de refuser plus longtemps une parole politique à la majorité des habitants du territoire national. Et le contrôle de la scène politique par l'homme blanc était donc loin d'être assuré pour les années à venir. Face à cette situation compliquée, celui qui fut ministre des affaires indigènes de 1950 à 1958 et qui devint à la suite de cela premier ministre, Hendrik Verwoerd,<sup>289</sup> se résolut à entamer une entreprise plus radicale. Plutôt que de reconnaître la pleine citoyenneté aux résidents africains, majoritaires dans le pays en termes démographiques, le stratagème devait à terme permettre la création de nationalités alternatives. A dessein, fut décidée une partition du territoire national et la création de nouvelles entités géopolitiques, les bantoustans. (Christopher, 2001 : 68-69)

Décrétés par le *Bantu Authorities Act* de 1951, les bantoustans allaient à terme représenter treize pourcents de la superficie sud-africaine. Le découpage géographique proposé fut d'une rare complexité. Car il ne s'agissait pas seulement de partitionner le territoire original entre domaines blanc et noir, mais de diviser autant que possible cette menaçante démographie africaine. (Christopher, 2001 : 69) Ainsi, les autorités gouvernementales destinèrent une portion de l'espace à chaque groupe linguistique identifié. Cette scission de la population africaine ou plus précisément bantoue, et qui relevait parfois plus de l'artificialité que d'une réelle pertinence culturelle, laissa place à dix subdivisions ethnico-linguistiques.<sup>290</sup> Pas une d'entre elle n'égalait en termes démographiques les effectifs recensés au sein de la population

---

<sup>289</sup> Hendrik Verwoerd fut également souvent qualifié de grand architecte de l'apartheid.

<sup>290</sup> Les ethnies de langues sotho furent réparties entre groupes pedi, basuto et tswana. Celles de langues nguni furent partagées entre groupes xhosa, zoulou, swazi, tsonga, ndebele septentrionaux et ndebele méridionaux. Avec en outre le peuple venda, l'ensemble de la démographie bantoue du pays avaient été subdivisé en dix unités ethnico-linguistiques. (Christopher, 2001)

blanche, qui malgré ses divergences linguistiques et culturelles demeurait reconnue comme une seule et même entité. Chacun des groupes bantous s'était donc vu assigné un territoire considéré traditionnel, en fonction surtout de la répartition géographique des populations au dix-neuvième et en début de vingtième siècles. Les tracés reprenaient souvent les frontières fixées par de précédentes autorités, lorsque celles-ci avaient créé des réserves dans le but premier de fournir une main d'œuvre aux employeurs. En aucun cas, ces délimitations n'avaient été pensées dans l'éventualité d'un accès ultérieur à la souveraineté. Qui plus est, en raison des multiples migrations, les populations de ces différents groupes ethno-linguistiques occupaient l'espace de manière particulièrement éclatée. (Christopher, 2001 : 69) Afin d'intégrer ces foyers épars, les territoires furent créés avec d'importantes discontinuités géographiques, venant encore amplifier la fragmentation de l'espace sud-africain. La scission n'était pas que spatiale d'ailleurs, mais elle se devinait également dans les intérêts divergents entre groupes ethno-linguistiques. La fameuse méthode du « diviser pour mieux régner » allait laisser des traces. (Parnell & Crankshaw, 1999 : 51)

En 1959, le gouvernement promulgua le *Promotion of Bantu Self-Government Act*, visant à installer de manière plus officielle un pouvoir et une administration territoriale sur ces différents bantoustans. Les chefs tribaux furent alors appelés à coopérer pour assurer une légitimité à l'entreprise. Et certains y trouvèrent un réel intérêt. La nouvelle législation offrait une large autonomie, voire un statut proche de l'indépendance pour ces territoires, ce qui permettait ainsi aux autorités sud-africaines de refuser la pleine citoyenneté aux populations bantoues avec d'autant plus d'aisance. Et le processus suivit logiquement son cours avec l'adoption en 1970 du *Black Homelands Citizenship Act*. Ce texte retirait la citoyenneté sud-africaine aux membres des différents groupes ethno-linguistiques pour leur attribuer d'office la nationalité du bantoustan. Ces populations devenaient ainsi formellement étrangères au territoire sud-africain. Et dans cette logique visant à rattacher civiquement et physiquement les résidents africains à leurs nouvelles identités nationales, fut autorisée par une loi de 1973, le *Black Administration Act*, « l'évacuation de toute tribu ou communauté noire de quelque endroit du territoire national que ce soit, et faire procéder à sa déportation [...] » Il est estimé qu'au moins 3,5 millions d'hommes et de femmes furent déplacés de force entre 1960 et 1983. D'autres populations avaient été déménagées de manière plus insidieuse, après intégration par exemple de townships noirs dans les nouvelles délimitations géographiques des bantoustans. (Onana, 1996 : 58, 64)

Sur les dix bantoustans, requalifiés *homelands* à partir de 1970, quatre proclamèrent leur indépendance entre 1976 et 1981. (Cf. Fig. 37) A quelques exceptions près, la communauté internationale, et en particulier l'Organisation des Nations Unies, ne reconnut pas l'indépendance de ces territoires. Economiquement, ces bantoustans continuèrent d'ailleurs à dépendre largement des subsides sud-africains. Et leurs populations demeuraient très souvent dans une condition de grande pauvreté. (Christopher, 2001 : 93) En revanche, l'existence de ces bantoustans influa probablement sur les mentalités afrikaners. Alors que la rhétorique politicienne des années 1950 s'était surtout construite sur l'idée d'une identité blanche à préserver d'une menace africaine, de son poids démographique et de son hypothétique émancipation civique, les discours vinrent davantage à souligner la thématique nationale à partir de la décennie 1960. Il ne s'agissait plus autant d'affirmer la distinction raciale ou une hiérarchie du blanc sur le noir, mais une différence de nationalités, vues comme des ethnicités qui pouvaient se développer chacune de leur côté. Le propos se révélait moins défensif.<sup>291</sup> (Giliomee, 1995 : 201-202)

---

<sup>291</sup> Sans doute cette évolution rhétorique traduisait-elle également une plus grande assurance au sein de la population et chez les politiciens afrikaners suite à la proclamation de la République d'Afrique du Sud en 1961. Le pays avait alors cessé d'être un dominion britannique. (Giliomee, 1995 : 201-202)



**Fig. 37 : Les bantoustans, partition territoriale de l'apartheid**

Source : Gervais-Lambony (2003 : 92)



### 3.5.5. *L'insoutenabilité et l'échec*

A partir des années 1970, et encore davantage au cours de la décennie suivante, la politique d'apartheid fut largement condamnée sur la scène internationale, plaçant progressivement le pays dans une situation d'isolement. Les sanctions financières, et notamment les désinvestissements ou l'attitude rigide adoptée par l'administration états-unienne quant au remboursement de la dette sud-africaine, ont probablement influencé les autorités nationales dans leur revirement. (Eldin, 1990 : 94) Néanmoins, pour d'autres raisons internes, le système d'apartheid ne pouvait guère tenir plus longtemps.

Le coût économique de cette ségrégation planifiée se révélait bien trop lourd, surtout pour l'efficacité obtenue. Malgré les importants subsides octroyés par les autorités sud-africaines pour la création d'emplois dans les *homelands*, les migrants africains revenaient sans cesse en ville afin d'y trouver une vie meilleure. Les laissez-passer ne suffisaient plus à contrôler les flux. En outre, la fragmentation territoriale impliquait de nombreuses frontières entre les *homelands* et les espaces sud-africains, notamment les agglomérations. Il devenait ainsi trop compliqué de surveiller tous les mouvements de populations. Le système de migrations pendulaires qui avait été instauré, bâti sur un réseau de transports subventionnés et chargés d'amener la main d'œuvre de couleur auprès des pôles d'emploi, coûtait également cher. (McCarthy, 2001 : 28) Il y eut bien un vague de privatisations pour tenter de limiter les frais, mais sans que cela ne fût suffisant.

Le système d'apartheid devenait alors difficilement supportable sur le plan politique. Les contribuables ne supportaient plus l'effort financier demandé et par conséquent les oppositions se multiplièrent au sein de l'électorat. Enfin, la résistance menée par les populations de couleur se faisait de plus en plus pressante. Cela était vrai sur le plan politique, mais également au sein de la société. Les émeutes et autres actions violentes étaient devenues plus fréquentes et plus radicales depuis la décennie 1970. Enfin, la présence permanente de résidents noirs dans les villes dites blanches était devenue plus régulière, nombre d'entre eux circulaient sans laissez-passer. (McCarthy, 2001 : 29) Au début des années 1990, quand furent décidées les premières lois mettant fin au système d'apartheid, celui-ci était alors à bout se

souffle. Cette transition serait marquée en 1994 par l'élection du premier président noir du pays, à savoir Nelson Mandela.

### ***3.6. Habiter la ville post-apartheid***

En 1994, Nelson Mandela, candidat de l'ANC, fut élu président de l'Afrique du Sud avec une légitimité réelle. Mais le pays avait un passif lourd et il apparaissait désormais de réels défis. En termes urbains, le gouvernement élu et les différentes instances municipales seraient rapidement confrontés aux problèmes du logement et de l'accès aux services, alors que de nombreuses populations, de couleur, s'étaient jusqu'alors vues nié la possibilité d'une réelle vie au sein des agglomérations. Les centres urbains allaient également connaître un déclin accéléré. Le phénomène n'était pas nouveau, mais il s'amplifia au cours des années 1990, d'autant plus que les populations qui avaient jadis été bridées dans leurs mobilités intégrèrent ces aires urbaines plus centrales. Qui plus est, la criminalité constituerait le grand fléau de la ville post-apartheid. Dans un tel contexte sociétal et urbain, une réelle dynamique habitante allait travailler l'espace. Et c'est précisément cet aspect qui sera développé dans les pages suivantes.

#### ***3.6.1. Agonie d'apartheid et premières adaptations habitantes***

Au cours de la décennie 1980, les autorités sud-africaines n'avaient plus les mêmes libertés d'action pour faire respecter l'intégrité raciale des différentes zones résidentielles. La Cour Suprême du Transvaal estima notamment en 1982 que les populations ne pouvaient plus être déplacées de force dans le cadre du *Group Areas Act* si les autorités dans l'incapacité de proposer des solutions de relogement. En outre, la résistance au régime d'apartheid se faisait de plus en plus forte en cette période. Dès lors, l'exclusivisme racial s'effrita progressivement au sein de divers secteurs géographiques. En 1988, le gouvernement sud-africain tenta d'enrayer le phénomène avec l'adoption du *Free Settlement Areas Act*, une législation permettant l'établissement de zones, néanmoins limitées en nombre, dans lesquelles seraient

autorisés de résidence l'ensemble des groupes raciaux. La promulgation de cette loi ne doit être interprétée comme le résultat d'un tournant moral, mais plutôt comme une tentative de contre-feu, comme une réponse pragmatiquement décidée face à une situation subie. Dans le cadre de cette nouvelle législation, les autorités instaurèrent donc des zones dites « grises » (*grey areas*) ou racialement mixtes, ce qui leur permettrait d'être plus rigides sur le restant de l'espace. (Christopher, 2001 : 130-134 ; Mabin, 2005a : 13)

Sous la pression croissante, l'une des lois phares en matière de ségrégation urbaine, le *Group Areas Act*, fut abrogée au cours de l'année 1991. Quelques mois auparavant, alors qu'il était devenu plus compliqué de faire publiquement mention de critères raciaux et que les espoirs de voir le système perdurer s'étaient largement éteints, fut déposé un projet de loi sur la protection environnementale (*Environmental Protection Bill*). Sous couvert d'une telle cause, le texte ébauché offrait aux autorités locales la possibilité d'approuver un large spectre de réglementations dans un but de préservation de la qualité (*maintain standards*) de leurs espaces. En outre, le projet prévoyait l'instauration en chaque banlieue, généralement blanche, de fonctionnaires de « médiation » chargés de faire respecter les hautes exigences locales. Celui qui aurait refusé de coopérer et de leur obéir se serait vu astreint à de lourdes amendes et/ou à une peine de six mois d'emprisonnement. La sanction prévue était encore plus lourde pour le propriétaire qui n'aurait été en mesure de mettre fin à une nuisance suite aux injonctions émises par une autorité locale. L'ANC jugea ces dispositions être racistes, précisant que les exigences appliquées aux blancs et aux noirs ne seraient pas les mêmes. (Saff, 1991 : 85) Si l'on s'en fie aux réactions et analyses suscitées à l'époque, au début de l'année 1991 et donc à une période véritablement charnière dans l'histoire politique sud-africaine, ce projet de loi s'inscrivait encore dans une logique de rétention. Tant bien que mal, selon des modalités détournées et plus discrètes, moins ouvertement raciale, il demeurerait une tentative de faire perdurer la ségrégation d'ancien système. Peut-être même, et c'est ici une interprétation bien plus hypothétique, s'agissait-il déjà d'une stratégie pour préparer l'après ? Car le projet de loi en question cédait une liberté d'action particulièrement importante aux autorités locales. Dans l'une de ses dernières expirations, le régime d'apartheid n'aurait-il pas entrepris de transmettre le glaive ségrégationniste aux municipalités et autres acteurs du territoire ?

Quelques semaines plus tôt, la municipalité de Randburg, située en périphérie nord, blanche et aisée de Johannesburg, s'était également prémunie contre les conséquences

redoutées d'une éventuelle et probable abrogation du *Group Areas Act*. Le conseil local avait révisé sa réglementation relative aux nuisances résidentielles (*housing nuisances*) afin de garantir le « maintien de standards minimums » (*maintenance of minimum standards*). L'une des nouvelles dispositions prohibait le « couchage commun au sein de mêmes locaux pour toutes personnes de sexes différents et âgées de plus de dix ans – à l'exception d'un couple vivant ensemble comme mari et femme – sauf si logées dans des pièces distinctes, et devant être séparées par des murs de briques ou des cloisons approuvées par le conseil [municipal]. »<sup>292</sup> (cité par Saff, 1991 : 87) La tournure, particulièrement sibylline et qui étrangement ne se souciait guère des regroupements unisexes, visait plus concrètement à interdire l'installation dans la localité de populations précaires, majoritairement de couleur, et qui n'avaient les moyens de s'offrir un domicile par ménage. Il existait une crainte dans les municipalités traditionnellement blanches de voir s'installer dans leurs environs des populations africaines au sein de collocations surpeuplées ou, surtout, dans des constructions informelles. Tout comme à l'échelon national, la rhétorique ségrégative semble avoir évolué, s'être policée. La restriction ne s'exprimait apparemment plus tant en termes de races, mais de standards, au nom d'une certaine qualité de vie locale. En raison notamment de telles entraves réglementaires ainsi que d'autres facteurs économiques et sociaux, la périphérie nord de l'agglomération johannesbourgeoise s'est avérée dans la dernière décennie du vingtième siècle largement imperméable à la mixité raciale. Selon une étude statistique menée entre 1993 et 1996, sur la base d'un échantillon non-aléatoire de 9.000 transactions sur l'ensemble de l'aire métropolitaine, seulement un à deux pourcents des ventes de biens immobiliers réalisées dans ces suburbs septentrionales bénéficièrent à des acquéreurs noirs. (Prinsloo, 1997, cité par Beavon, 2000)

Bien que la politique d'apartheid fût instituée par les instances nationales et que de nombreux organes se compromirent dans l'application de tels plans aux échelons intermédiaires, il existait également une réelle implication des habitants et des acteurs du monde résidentiel pour faire respecter cette logique raciale. Au cours de la décennie 1980, à partir du moment où les autorités publiques montrèrent plus de difficultés à faire strictement respecter le zonage racial, ceux-là furent en première ligne dans la défense de voisinages considérés comme blancs mais qui recevaient de plus en plus de résidents de couleur. A

---

<sup>292</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *No sleeping together on the same premises of persons of different sex and older than 10 years - with the exception of a couple living together as man and wife- unless accommodated in separate rooms, which must be separated by brick walls or partitions approved by the council.* »

Albert Park par exemple, à quelques pas du centre de Durban, concierges et riverains blancs marquèrent le territoire en exerçant diverses pressions sur les arrivants noirs. Ces derniers avaient à subir des insultes répétées et l'imposition arbitraire de couvre-feux. Pour leur part, les logeurs et agents immobiliers expulsèrent certains de ces locataires sans même leur avoir adressé un préavis. (Maharaj & Mpungose, 1994 : 24-25) Au plus dur de l'apartheid, alors que la législation publique verrouillait fortement les possibilités d'une mixité raciale, avait perduré la pratique des clauses restrictives inscrites dans les titres de propriétés. Celles-ci avaient entre autres été employées pour interdire d'accès à certains voisinages les résidents juifs, qui ne tombaient sous le coup d'aucune interdiction publique particulière. Qui plus est, l'introduction de normes de nature urbanistique avait également permis de définir socialement certaines aires résidentielles, notamment suburbaines, refoulant des voisinages les plus cossus les ménages blancs plus modestes (Mabin, 2005a : 13) En 1993, dans le cadre du *General Law Second Amendment Act*, toutes les clauses raciales qui pouvaient exister dans les titres de propriétés furent annulées.<sup>293</sup> Evidemment, cette modification législative n'entérinait pas la pratique, les clauses étant alors rédigées en des termes respectueux de la législation mais aux objectifs semblables.

Dans un contexte de transition avancée, l'ancienne législation ségrégationniste, et en particulier le *Group Areas Act*, fut de plus en plus largement condamnée au sein de la population blanche. Pour autant, cela ne signifiait pas la disparition du critère racial. Il était surtout devenu plus difficile d'avancer des thèses ouvertement racistes. Les esprits qui conservaient cette position morale devaient changer leurs discours pour être politiquement et socialement corrects. Peut-être cette adaptation sémantique fut-elle délibérée par moments, mais elle fut sans doute plus inconsciente dans de nombreux cas, étant donnée la condamnation de plus en plus large de la position raciste. (Ballard, 2002 : 250-255) La référence aux standards, aux valeurs éthiques, à la classe, au comportement ou à la culture, constituait alors une adaptation rhétorique nécessaire pour que le propos soit recevable. (Ballard, 2003) Par conséquent, pour rester maîtres des conditions de l'exclusion, conserver la

---

<sup>293</sup> Voici l'article en question : « Toute clause dans le titre de propriété de tout bien immobilier et prohibant ou restreignant le transfert de propriété, l'hypothèque ou la location d'une telle propriété à, ou la possession, l'occupation ou l'usage d'une telle propriété par, toute personne au motif de son appartenance à une race, à une classe ou à un groupe ethnique, est par le présent acte annulée [...] » Ce passage est une traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *Any provision in the title deed of any immovable property prohibiting or restricting the ownership transfer, hypothecation or letting of such property to, or the possession, occupation or use of such property by, any person who is a member of a particular race or class population or ethnic group or who is not of a particular population or ethnic group, is hereby cancelled, irrespective of whether such provision was imposed in terms of any law or otherwise.* »



division historiquement instituée, il fallait que les tenants d'une telle vision de société expurgent de leurs argumentaires et justifications les motifs raciaux. (Dixon and Reicher 1997). L'intrus dans le voisinage ne l'était plus en raison de sa couleur de peau, mais en vertu d'autres critères. (Ballard, 2002 : 251)

### ***3.6.2. Nouvelles lignes de partages en ville post-apartheid***

Les espoirs post-apartheid de voir l'espace rapidement traduire la transition démocratique furent assez rapidement refroidis. La croissance intensive des banlieues à destination des résidents aisés ou des strates moyennes allait notamment défier l'idéal proclamé d'une agglomération plus unitaire, notamment sur le plan fiscal. Ce phénomène de suburbanisation n'était pas récent, mais il gagna une ampleur nouvelle et sans doute une symbolique différente dans un contexte post-apartheid. (Mabin, 2005a : 24, 2005b : 57) A Johannesburg, il y avait eu quelques frémissements dès l'après Seconde guerre mondiale, mais le phénomène s'intensifia fortement dans les décennies 1980 et 1990 avec l'évolution économique de la société et le délitement du système d'apartheid. Les entreprises également suivirent le mouvement en quittant le centre pour des villes-satellites et autre polarités périurbaines, au plus proche des lieux de résidence de leurs employés et d'une partie de la clientèle. La cohabitation, en particulier dans les périphéries aisées du nord de l'agglomération, ne fut d'ailleurs pas toujours aisée entre, d'un côté, le dynamisme des enseignes commerciales et acteurs du monde des affaires et, de l'autre, la défense d'un cadre de vie plus exclusivement résidentiel. (Murray, 2011 : 189) A Durban, même si l'ampleur du phénomène n'y fut pas aussi forte, l'espace fut marqué par ces mêmes phénomènes de suburbanisation et de multipolarisation. Dès les années 1970, des bureaux et de larges centres commerciaux s'étaient installés en périphérie, auprès des aires résidentielles blanches. Mais dans les années 1990, le phénomène s'intensifia, d'importants centres régionaux se développant en alternatives au centre économique traditionnel. (Todes, 2003 : 623-624) A Cape Town, la suburbanisation résidentielle particulièrement précoce de la population blanche fut suivie dans les années 1980, et de manière plus accentuée encore au cours de la décennie 1990, par une migration des acteurs économiques vers des pôles décentralisés. (Pirie, 2007)

Ainsi, que ce soit dans la dimension résidentielle ou économique, les centres des agglomérations sud-africaines furent largement délaissés dans cette fin de vingtième siècle par les populations aisées ou strates moyennes blanches. Cette suburbanisation accélérée s'expliquait en même temps par un attrait préexistant et réel pour la périphérie et ses commodités, mais aussi par une répulsion marquée pour un centre urbain considéré comme déclinant. Des populations plus modestes et souvent de couleur, qui jadis avaient été interdites la plupart du temps d'accès à ces espaces, s'y installèrent au cours de la décennie 1980 et au début des années 1990, généralement de manière illégale, notamment en squattant les bureaux vacants ou abandonnés. Des cabanons et autres abris de fortune furent également installés en arrière-cours d'immeubles de moins en moins bien entretenus par les propriétaires. Ainsi, les centres furent rapidement stigmatisés, que ce soit au travers d'une dégradation physique, d'une altérité raciale et sociale marquée, d'un développement de l'économie informelle ou encore de la violence. Ils étaient devenus pour les populations blanches essentiellement des univers « de crime et de crasse » (*crime and grime*), à éviter autant que possible. (Beavon, 2000 & 2004 ; Todes, 2003 : 618-619 ; Murray, 2011 : 138-168) Ces espaces centraux, prenant parfois l'allure de ghettos, cessaient de fournir aux sociétés l'effet vitrine qu'elles désiraient pour fortifier leur image. La spirale s'enchaînait alors puisque, dans la seconde moitié de la décennie 1990, le centre de Johannesburg vit son assiette fiscale se réduire peu ou prou de cinquante pourcents avec le départ de ces acteurs économique majeurs. (Murray, 2011 : 90) A Cape Town, les loyers des bureaux du quartier des affaires étaient en 2000 trente pourcents plus bas qu'en 1982. Et ils demeuraient inférieurs d'un quart à ceux que proposaient les pôles décentralisés avec bien plus de succès. (Pirie, 2007 : 132) Les capitaux partaient et s'éteignaient les possibilités de voir des fonds directement réinjectés dans l'économie locale, au profit de résidents plus modestes. Les différentes municipalités tentèrent d'enrayer plus ou moins efficacement ces déclin, au travers notamment de partenariats public-privés. Mais bien souvent, la réhabilitation se faisait au détriment d'une certaine ouverture de la ville à ses populations les plus modestes. (Pirie, 2007 ; Didier et alii, 2009 : 105-110)

Suite au délitement du système d'apartheid, la géographie urbaine fut ainsi profondément remaniée. Les tendances préexistaient très souvent, mais le bouleversement sociétal a accentué certaines dynamiques spatiales de manière importante. En revanche, la nouvelle organisation de la ville sud-africaine continue à présenter de forts clivages entre populations résidentes avec, d'un côté, des townships et un centre africanisés et, de l'autre, des suburbs

blanches. La ségrégation de l'espace reste donc un phénomène plus que jamais d'actualité. Mais les lignes de fracture ne sont plus tout à fait les mêmes. Le facteur racial semble jouer moins lourdement dans la hiérarchisation sociétale et dans l'organisation spatiale. Les familles de couleur les plus aisées parviennent à suivre dans leurs mobilités sociales et résidentielles les ménages blancs de conditions équivalentes. (Saff 1994 : 382 ; Kotze, 1999 ; Ballard, 2004a : 49 ; Freund, 2008 : 755) De même, il appert de plus en plus de populations blanches touchées par la pauvreté, chez qui en revanche l'acceptabilité d'une cohabitation interracial s'avèrerait plus compliquée. (Schuermans & Visser, 2005) Toutefois cette mixité raciale croissante, plus visible dans les aires résidentielles occupées par les strates aisées ou moyennes, ne signifie pas que cette dimension a totalement disparu dans les mentalités. Les ménages de couleur rencontrent moins d'oppositions ouvertes lorsque celle-ci intègre un voisinage majoritairement blanc, mais les réticences demeurent plus discrètement dans certains esprits. (Morris, 1999) Et la dimension raciale reste donc une clé de lecture nécessaire pour comprendre l'organisation de l'urbain post-apartheid. En revanche, la répartition spatiale des populations s'explique de plus en plus largement par des considérations socio-économiques. Un tel critère était loin d'être inexistant dans la ville d'apartheid, (Davies, 1981) mais il devient désormais prioritaire. La transition démocratique de 1994 s'est faite dans une sorte de compromis, entre races et couches sociales. Par conséquent, le changement s'est produit par stratification, socio-économique en l'occurrence. La ville sud-africaine contemporaine traduit concrètement ce compromis, ayant vu les populations les plus aisées s'adapter géographiquement à la fin de l'apartheid, en particulier à travers leurs choix résidentiels. (Freund, 2008 : 746 ; Schensul & Heller, 2011)

L'une des stratégies adoptées par les ménages les plus favorisés, majoritairement blancs, afin de s'ajuster à ce contexte post-apartheid fut une forme d'isolement, (Freund, 2008 : 755) ou d'insularité. (Hook & Vrdoljak, 2002 ; Murray, 2011 : 105-106) Le choix d'un habitat suburbain permit à de nombreuses populations de se tenir à l'écart d'un centre-ville changeant, perçu comme dangereux, violent et incertain. Mais c'était également, de manière plus ou moins consciente, un repositionnement stratégique dans l'univers citadin. Car ces territoires périurbains, structurés autour de la propriété privée et de la privacité, se montrent moins sensibles aux éventuelles instabilités et problématiques de l'édifice sociétal et public. En outre, leurs habitants sont devenus moins vulnérables aux décisions prises au nom de la collectivité. La suburbanisation accélérée des deux dernières décennies du vingtième siècle n'était donc pas vide de toute connotation politique. D'autant plus que ne manquent pas les

exemples d'accrochages et de défiances entre, d'un côté, la municipalité centrale ou le gouvernement métropolitain et, de l'autre, les collectivités territoriales périphériques ou autres institution habitantes. R. Ballard (2004b) évoque un processus de *semigration*, puisque nombre de citoyens sud-africains quittant la sphère citadine, ouverte et publique, sans pour autant franchir les frontières nationales. Cet isolement recherché permettrait ainsi aux habitants de continuer à baigner dans une certaine culture occidentale face à une société qui s'africanise. Une telle logique insulaire eut bien évidemment des répercussions en termes de fragmentation sur la ville sud-africaine. Non seulement, l'urbain s'avère spatialement marqué, lourdement ségrégué, mais il en est de même des champs politiques et fiscaux au travers desquels une forme de rattrapage aurait pu s'imaginer. (Jaglin, 2001)

### ***3.6.3. Fermetures résidentielles et matérialités habitantes***

Alors que le système d'apartheid se délitait peu à peu, il est apparu dans la géographie sud-africaine une tendance lourde à la circonscription physique des espaces résidentiels. Il semblerait notamment que les premières fermetures de rues dans l'agglomération de Johannesburg furent effectuées en 1992, sur recommandations des fonctionnaires de police, au sein de la banlieue aisée et blanche de Sandton.<sup>294</sup> (Dirsuweit, 2009 : 391) Concrètement, cette enclosure résidentielle vise à instaurer un contrôle sur les accès à travers l'installation de grilles ou de barrières levantes aux entrées/sorties du voisinage, celles-ci étant d'ailleurs de temps en temps réduites en nombre puisque certaines ouvertures préexistantes sont parfois totalement closes, voire murées. Cette circonscription de l'espace intègre ainsi une voirie qui était initialement partie du domaine public, et le demeure quelquefois selon les cas. La taille des secteurs géographiques enceints de la sorte est très variable puisque ce mode de fermeture regroupe tout aussi bien des voisinages de moins de 10 unités que des quartiers comptant jusqu'à 4.000 demeures. (Landman, 2002 : 6)

---

<sup>294</sup> Sandton allait également s'imposer au cours de la décennie 1990 comme le nouveau quartier des affaires de l'agglomération johannesbourgeoise, attirant les sociétés qui ne souhaitaient plus demeurer dans le centre. L'élément le plus symbolique de cette tendance fut le déménagement de la bourse nationale. En 1998, le *Johannesburg Stock Exchange* quittait effectivement son emplacement plus central pour s'installer à Sandton.



**Fig. 38 : Enclosure résidentielle et restriction des mobilités à Johannesburg (Fourways) en 1999**

Source : In Jürgens & Landman (2006 : 117)

Cette procédure d'enclosure s'est par la suite diffusée très rapidement, souvent en dehors de tout cadre légal, au restant de la périphérie nord de l'agglomération johannesbourgeoise. Et le phénomène touche désormais l'ensemble de l'aire métropolitaine, y compris des secteurs géographiques moins fortunés et moins blancs. Néanmoins, l'intensité n'y est pas forcément la même. Alors que Sandton comptait déjà plus de 360 fermetures de rues en 2006, (Harrison & Mabin, 2006) Soweto, township noir et à la criminalité bien plus élevée, n'en compte qu'un nombre bien plus restreint. (Dirsuweit, 2009 : 403) Enfin, même si la tendance touche plus

massivement Johannesburg et sa ceinture périurbaine, elle existe également dans de nombreuses autres localités du pays. (Landman, 2003, Jürgens & Landman, 2006) A côté de cela, un autre phénomène vint appuyer ce processus de fermeture habitante. Si nombre d'urbains ont eux-mêmes pris l'initiative d'enclore leur voisinage, les promoteurs immobiliers ont également contribué à l'opération en proposant avec succès des ensembles résidentiels fermés, ou des *security villages* pour reprendre la dénomination usitée localement. Là encore, la tendance a vu jour en même temps que l'effondrement du système d'apartheid, légèrement avant que ne soit enclenché le processus officiel de transition mais alors que le sort de l'ancien régime ne faisait déjà plus de doute. (Mabin, 2005a : 25) La dimension sécuritaire, bien que mentionnée explicitement dans le concept de *security village*, ne s'avère pas toujours aussi prégnante et prioritaire que dans les cas de l'enclosure résidentielle. (Peyroux & Bénit-Gbaffou, 2009 : 12) Ainsi, l'enceinte physique qui isole le cadre habitant de l'environnement urbain ne montre pas la même teneur. Et surtout la démarche diffère dans le processus même de création. Le développement fut ici pensé depuis sa conception pour entretenir de la distance avec le restant de l'agglomération.

Les deux types de fermetures résidentielles évoqués montrent une géographie différenciée. Les voisinages enclos se localisent dans un tissu préexistant, généralement plus proche du centre et plus dense, mais demeurant essentiellement suburbain toutefois. Dans la majorité des cas, il s'agit de superficies acquises aux strates moyennes, voire à des résidents aisés. En outre, ces voisinages enclos semblent plus rares dans les agglomérations de taille modérée, dont la population est inférieure à 60.000 habitants. En comparaison, les ensembles résidentiels fermés sont érigés en périphérie souvent plus lointaine. (Landman, 2003 : 26 ; Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 211) Il est néanmoins possible de distinguer deux produits immobiliers. Plus dense, le *townhouse*, est accessible à une clientèle plus modeste. Les résidences, souvent sur plusieurs niveaux, mitoyennes ou en bandes, permettent d'offrir une sécurité avec des coûts maîtrisés. A destination de ménages plus aisés, le *security estate*, ou parfois *golf estate*, s'inscrit dans un contexte néo-rural, intégrant des pans de nature préexistants et constitutifs de la qualité de vie interne vantée par les promoteurs. Ils sont aussi bien plus consommateurs d'espace, faisant la part belle à la maison et au jardin individuels ainsi qu'à des aménités de loisirs qui elles-mêmes demandent de larges superficies. Il n'est pas rare de voir les ensembles les plus luxueux s'étendre sur des terrains de 10 à 50 hectares. Deux des projets les plus ambitieux, le *Heritage Park* des environs Cape Town et le *Dainfern* de la périphérie de Johannesburg, s'étalent respectivement sur 200 et 350 hectares. Une telle



exigence foncière implique une localisation généralement excentrée, en limite d'aire métropolitaine ou parfois au-delà. Les développeurs prennent cependant autant que possible le soin de tenir ces ensembles à l'écart des townships. (Jürgens & Landman, 2006 : 114-115 ; Ruysen, 2009 : 255-256)

Les genèses dissemblables de ces deux types de fermetures résidentielles impliquent des modes de gestion différenciés. Le voisinage enclos suppose une adhésion a posteriori des résidents à l'entreprise de sécurisation. Cette dernière a un coût économique non négligeable, et il faut donc que le projet soit partagé par une proportion suffisante de contributeurs. Certains résidents refusent, souvent pour des motifs financiers, bénéficiant parfois des nouvelles dispositions sans pour autant avoir participé aux frais. Cela est d'autant plus vrai lorsque la fermeture est grande. (Fabiya, 2005, cité par Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 223) D'autres investissent dans la fermeture physique initiale, mais ne peuvent pas forcément se permettre par la suite de contribuer au paiement continu de la surveillance technologique ou des agents de sécurité privés et chargés de contrôler les entrées et sorties du voisinage. Parfois, à peine un tiers des ménages assument cet effort pécuniaire, et ce, généralement de manière inégale, en fonction de leurs moyens. (Bénit, 2005) Le financement d'une telle sécurisation, comprenant la limitation physique des accès ainsi que le recours à un service de surveillance sur le long terme, suppose un degré d'organisation minimum. En revanche, les instances de gestion habitante créées à dessein ne s'inscrivent pas toujours dans la même officialité. Il s'agit quelquefois de simples organisations informelles, et en d'autres cas d'associations de résidents ou de propriétaires, dotées d'un comité de direction. La contrainte réglementaire parfois imposée par les pouvoirs publics, notamment à Johannesburg, tend à éliminer dans certains contextes les structures trop informelles. (Landman, 2004 : 17-18 ; Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 229-232)

En outre, la gestion varie souvent en fonction du statut de la voirie interne. Elle demeure parfois publique, impliquant une restriction d'accessibilité moins stricte et un entretien des espaces par la collectivité locale. En revanche, dans d'autres cas, la voirie interne passe dans le domaine privé et sa gestion devient donc à charge de l'association chapeautant le voisinage. (Landman, 2003 : 17) Dans le cas du développement résidentiel fermé, l'administration des espaces internes est une question bien plus simple puisque déterminée depuis la création. Les parties communes sont de domaine privé et, dans la plupart des cas, leur entretien est assuré par un organe de gestion privé. (Jürgens & Landman, 2006 : 114)

Bien que l'enclosure résidentielle soit un phénomène plus directement sécuritaire dans ses motivations, il ne faut pas sous-estimer les conséquences que peut avoir cette fermeture sur la vie interne. Tout d'abord, l'union des habitants qui se mobilisent pour défendre leur environnement commun et organiser la restriction des accès a déjà un effet premier en terme communautaire, d'autant plus que cette entreprise suppose de passer outre certains clivages et autres difficultés qui n'existent pas lorsque la fermeture est prévue depuis la création de l'ensemble immobilier. Il existe une œuvre partagée, bien que certains ne veuillent ou ne puissent y contribuer financièrement. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 225) Evidemment, dans les contextes où certains des riverains se sont opposés à la fermeture, la cohésion sociale fut au contraire minée. (Landman, 2010 : 55-56) Aussi, la fermeture physique et la restriction des accès permettent sur la voirie interne des activités qui généralement n'existaient pas auparavant, ou si peu. En raison d'un sentiment de sécurité plus élevé, d'une circulation automobile largement atténuée et donc d'une rue moins bruyante, les enfants sont plus nombreux à y jouer, les domestiques à s'y retrouver pour converser et les sportifs amateurs à y pratiquer leur jogging. Cette reprise en main habitante sur la voirie permet ainsi de nouveaux usages, et plus largement une vie de quartier ou de voisinage. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 223)

Dans les développements résidentiels fermés, la nature et l'intensité de la vie interne dépendent assez largement de la densité et du standing. Les ensembles destinés à une clientèle aisée proposent avec la demeure un réel mode de vie, largement tourné vers l'hédonisme et structuré autour d'aménités communes offrant aux résidents de profiter sur place de nombreux loisirs. Dans les produits les plus luxueux, les habitants trouvent un golf, des courts de tennis et de squash, des pistes cyclables et chemins de randonnées pédestres ou équestres ainsi que des piscines et autres équipements nautiques. Cette autonomie se voit même renforcée dans les cas extrêmes avec l'intégration à l'ensemble résidentiel d'une école ou d'une poste, par exemple. (Hook & Vrdoljak, 2001 : 67 ; Jürgens & Landman, 2006 : 115) Le développement regroupe ainsi en ses murs la plupart des éléments constitutifs d'une suburb privilégiée, et sa vie sociale également. Ainsi, beaucoup de femmes passent essentiellement leurs temps en interne, si ce n'est pour aller chercher les enfants à l'école ou faire du shopping à l'extérieur, dans des lieux également confinés. Sans doute même existe-t-il parfois un certain ennui et, afin d'y remédier, une recherche du conflit de voisinage. (Ruyssen, 2009 : 265-267)

L'enclosure résidentielle se présente comme une démarche de fermeture plus pragmatique, comme une forme d'adaptation plus directe au contexte. La restriction d'accès a souvent pour objectif de limiter la venue des dealers, prostituées, vendeurs ambulants et autres figures urbaines perçues comme menaçantes pour la sécurité du voisinage. Cette nouvelle frontière a également une portée plus symbolique, se concevant comme un obstacle censé freiner la vague de déclin balayant le centre-ville. Cette restriction d'accès remplit alors une fonction de gestion des inégalités sociales et économiques dans la proximité géographique. Et dans le contexte sud-africain, les considérations raciales ne sont jamais très loin. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 228) Les promoteurs commercialisant des biens au sein de développements résidentiels fermés jouent amplement la carte utopiste. Et cela est d'autant plus vrai à mesure que le standing du produit augmente. Le cadre résidentiel vendu est largement sorti du contexte urbain et même continental. Certes, il est fait référence à la facilité d'accès, à la proximité d'ensembles commerciaux pour clientèle aisée et de pôles économiques à haute valeur ajoutée. Mais les plaquettes et argumentaires de vente s'appuient davantage sur les champs lexicaux de la ruralité, de la nature, de la verdure, de l'âme villageoise que sur une image pleinement urbaine.<sup>295</sup> De la même manière, les résidences aux architectures toscanes, provençales ou géorgiennes ainsi que les noms des complexes sont censés rappeler, malgré l'artificialité, des environnements européens plutôt que la dure réalité africaine.<sup>296</sup> Bien que ces références au vieux continent soient internationalement reprises dans la terminologie immobilière, cela ne manque pas de prendre une autre teneur dans le contexte sud-africain. Dennis Moss, architecte et urbaniste local, put exprimer sa vision des choses : « Lorsque les gens bâtissent de fausses maisons géorgiennes ou toscanes derrière de hauts murs, le message adressé à ceux de l'extérieur est "Nous sommes en Europe et vous êtes en Afrique – et c'est ainsi que cela doit rester." »<sup>297</sup> (cité par Murray, 2011 : 309) La fermeture physique n'est donc pas seulement qu'une réponse sécuritaire. Elle est probablement la marque également d'une double recherche de décontextualisation et de distinction qui se devine, en outre, dans la sémiologie paysagiste, dans les codes architecturaux ou les comportements habitants. C'est en

<sup>295</sup> M.J. Murray (2011 : 291) fournit un échantillon des noms portés par les ensembles résidentiels fermés en lointaine périphérie johannesbourgeoise. En voici quelques exemples illustrant cette dimension bucolique : *Cedar Lakes Estates, Cranbrook, Blue Hills Country Estate, Pineslopes, Woodhill Residential Estate and Country Club*.

<sup>296</sup> M.J. Murray (2011 : 292) fournit un échantillon des noms portés par les ensembles résidentiels fermés en lointaine périphérie johannesbourgeoise. En voici quelques exemples illustrant cette dimension européeniste : *King Hendrik, King Philip Estates, Le Chêne d'Or, Victorian Heights, Grands Châteaux, San Chiara, Villa Torino, Il Villaggio*.

<sup>297</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait original : « *When people build mock Georgian or Tuscan houses behind high walls, the message to those outside is: "We're in Europe and you're in Africa – and that's the way it must stay."* »

tout cas le point de vue soutenu par D. Hook et M. Vrdoljak (2001 & 2002) qui, s'étant penchés sur le cas Dainfern et ses luxueux complexes résidentiels fermés de la périphérie johannesbourgeoise, ont estimé ceux-là pouvoir à bien des égards être pensés comme des hétérotopies.<sup>298</sup> L'enceinte physique contribuerait à l'institution d'un milieu alternatif à la société environnante et au sein duquel les habitants peuvent marquer leur différence ou tenir des positions contraires. Sous couvert d'appel à la nature, d'ordre moral, de tranquillité et de qualité de vie, cette textualité géographique dissimulerait une entreprise de sécurisation d'un statut ainsi que de privilèges sociaux et économiques dans un contexte historique perturbé. De la sorte, cette fermeture habitante constituerait une intervention politique et une stratégie d'adaptation à un extérieur largement perçu, conçu et vécu comme un univers disqualifié.

Si les deux phénomènes de fermeture interpellent les autorités et une partie de la société sud-africaine, les protestations se font plus dures à l'encontre des enclosures résidentielles. (Bénit, 2004 ; Tshehla, 2004 ; Morange et alii, 2009 : 76) Cette orientation de la critique peut sembler paradoxale étant donnée la logique d'insularité plus appuyée dans le cas des complexes résidentiels fermés. Mais sans doute est-ce justement parce que ces développements immobiliers ont été constitués dès le départ comme des mondes hétérotopiques ou utopiques que leur acceptabilité est plus grande. L'enclosure résidentielle a souvent posé problème en termes de légalité avant que les pouvoirs publics ne traitent plus pragmatiquement la question. Dans la province du Gauteng et sa ville capitale, Johannesburg, les autorités furent les premières à adapter la réglementation à cette pratique déjà courante au sein de leurs territoires. En 1998 et 2003, des textes furent adoptés pour finalement reconnaître la légalité du procédé, mais à condition que soit respectés certains impératifs en termes d'accessibilité à l'espace enclos, de respect des droits individuels, d'adhésion habitante au projet ou encore de gestion interne. Ainsi, lorsque la voirie reste dans le domaine public, il est possible de réduire le nombre des accès mais en aucun cas l'entrée ne doit être refusée à d'éventuels visiteurs. De plus, il est exigé par la ville de Johannesburg qu'un passage piétonnier soit aménagé à travers la clôture pour que la fermeture soit légalisée. Enfin, les agents de surveillance sont libres de relever les numéros de plaques d'immatriculation automobiles et de mémoriser la physionomie des visages, mais ils n'ont pas autorité pour demander des informations personnelles et relatives à l'identité.

---

<sup>298</sup> En introduisant le terme d'hétérotopie, Michel Foucault (1966 ; 1984) souhaitait évoquer ces lieux à l'intérieur de la société mais qui par leur isolement relatif permettent une altérité subversive. Ces environnements à la marge, mais tolérés par le pouvoir, offrent ainsi la possibilité de sa critique, tant que celle-ci n'est pas frontalement adressée.

Même si les enclosures dissimulèrent des ambitions habitantes bien plus restrictives dans un premier temps, cette nouvelle réglementation limita les excès et la portée des dispositifs sécuritaires. Les textes décidés par les autorités publiques admettent la pratique essentiellement dans un cadre de surveillance et de prévention mais refusent de laisser à ces quartiers et voisinages trop de pouvoir sur le territoire. Qui plus est, le processus de légalisation engagé demandait de s'adapter à des normes techniques contraignantes, éliminant de fait la plupart des enclosures dans les contextes plus modestes. Ces résidents n'avaient pas les moyens de mener les démarches pour faire reconnaître la fermeture, la municipalité ordonnant alors le retrait des aménagements. (Tshehla, 2004 ; Harrison & Mabin, 2006 : 11-18 ; Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 213-230) Mais au-delà du droit, nombre d'urbains perçoivent dans cette tendance des complications bien plus évidentes et concrètes au quotidien, notamment en termes de rétraction de l'espace public et de restriction des libertés de circulation. Multiples sont les critiques à pointer les embouteillages induits par de telles entraves à la mobilité. Certains résidents s'en sont pris physiquement aux dispositifs de fermeture. L'enclosure résidentielle dérange plus directement le fonctionnement et l'idéal du quotidien citadin que d'autres formes de fermetures plus détachées de l'urbain. A Cape Town, dans un propos qui cache probablement une certaine rivalité régionale, la fermeture de la voirie publique à la johannesbourgeoise est souvent présentée comme le mal à éviter, ce qui permet par ailleurs de justifier d'autres modes de sécurisation de l'espace habitant. Enfin, cette plus large réprobation à l'encontre de l'enclosure s'explique aussi par une distance géographique généralement moindre entre le voisinage circonscrit a posteriori et les autres composantes de l'urbain. Cela induit régulièrement dans les parages un sentiment de stigmatisation et une crainte de l'effet domino. Les riverains peuvent avoir l'impression d'être considérés comme dangereux et, en même temps, appréhender un report de la criminalité sur leur quartier ouvert. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 227-228)

### ***3.6.4. De l'hygiénisme au sécuritarisme***

La société sud-africaine est particulièrement habitée par la peur du crime. Le pays se situe régulièrement en haut des classements internationaux recensant les violences faites aux personnes, et notamment les homicides. (Office des Nations Unies contre la Drogue et le Crime, 2012) Certes, les statistiques fournies par les différentes autorités nationales sont d'une qualité plus que variable. De plus, les chiffres peinent à restituer fidèlement la réalité criminelle. Mais la situation s'avère quoi qu'il en soit critique au sein de la société sud-africaine. Les dernières données publiées montrent néanmoins une évolution positive depuis une petite dizaine d'années avec une fréquence sensiblement réduite pour quasiment tous les types de crimes violents, et en particulier les homicides. (South African Police Service, 2012) Ces chiffres, qui restent néanmoins très élevés, s'inscrivent dans une histoire déjà longue. Sous régime d'apartheid, bien que de nombreux actes ne fussent pas répertoriés, les crimes étaient déjà très fréquents et surtout concentrés dans les zones d'habitat noires. Mais cela changea lors des dix dernières années d'existence du système, avec une croissance rapide de la criminalité sur l'ensemble du territoire. Ces atteintes en augmentation concernaient les personnes, mais aussi les biens. En se propageant, la violence devenait aussi plus visible, ce notamment par des populations qui avaient jusqu'alors été moins confrontées à celle-ci. (Shaw, 2002 : 15-18 ; Montclos, 1997 : 46-49) Il est ensuite très difficile de dresser un tableau précis de la criminalité dans les années qui suivent la fin officielle de l'apartheid car les données enregistrées par la police, affichant une tendance assez sombre, furent par la suite largement contredites par des études de victimisation. Sans doute la légitimité regagnée progressivement par le système judiciaire incita les populations à davantage porter plainte. (Plessis & Louw, 2005 : 428-429)

Avec la transition démocratique, c'est surtout la violence verticale qui diminua. Malgré des inerties au sein des forces de l'ordre, devint plus rare la répression menée par le pouvoir étatique et ses représentants sur la population et les opposants politiques. (Houssay-Holzchuch, 2002) Ce qui n'empêcha pas néanmoins la police nationale de connaître une réelle crise de légitimité dans les premières années post-apartheid, d'autant plus que sa nécessaire restructuration perturba son fonctionnement. Et la défiance à son égard reste aujourd'hui importante au sein de la population, cette police étant souvent considérée comme corrompue



et incapable d'endiguer la criminalité. (Angot, 2009 : 167 ; Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 209 ; Morange & Didier, 2009 : 355) Si les abus étatiques ont diminué, la violence horizontale, interne à la société civile, se répand largement au contraire. La criminalité qui jadis était surtout restée concentrée dans les townships, limitée dans sa diffusion par une surveillance militaire et politique, s'étend plus amplement au restant de l'espace et de la démographie. (Leggett, 2005, cité par Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 209) Le phénomène est cependant à relativiser. Les victimes de violence et les quartiers les plus touchés par ce fléau demeurent essentiellement noirs. (Dirsuweit, 2009 : 403)

Il existe également des disparités géographiques dans la récurrence des actes criminels, certaines agglomérations et provinces apparaissant bien plus violentes que d'autres dans les statistiques officielles ou les enquêtes de victimisation. Johannesburg et sa province, le Gauteng, présentent généralement des chiffres bien au-delà de la moyenne nationale. Cette violence est caractéristique de l'histoire locale depuis sa création, un phénomène apparemment fréquent au sein des villes minières. (Kynoch, 2004, cité par Dirsuweit, 2009 : 401) En revanche, dans de nombreux cas, il est impossible d'établir une corrélation entre les sentiments d'insécurité relevés localement et cette disparité géographique dans les taux de criminalité. Alors que de grandes différences ont pu se constater dans les statistiques entre Johannesburg, Pretoria, Durban et Cape Town, les populations de ces quatre villes ont exprimé un sentiment d'insécurité dans des proportions relativement semblables. (Hook & Vrdoljak, 2002 : 197) Plus étonnement encore, la province du Cap occidental s'avérait pour ses habitants un environnement relativement sûr, présentant nationalement le deuxième meilleur résultat en termes de sentiment de sécurité. Pourtant, en 1999, les différents taux de criminalité affichés par la province étaient parmi les plus élevés, si ce n'est les pires. (Landman, 2003 : 5) Peut-être faut-il voir dans ce décalage l'influence des représentations et notamment l'illusion chez certains d'une Cape Town considérée comme extérieure au continent africain. Au cours de la décennie 1990, les ménages blancs furent relativement nombreux à quitter Johannesburg pour rejoindre cette agglomération plus occidentale. (Ballard, 2004b) Cette dissymétrie dans l'espace se perçoit aussi dans le temps, des populations se sentant bien moins en sécurité cinq ans après alors que les données statistiques laissaient envisager au contraire une baisse des violences sur la même période. (Plessis & Louw, 2005 : 429) L'insécurité ressentie ne peut donc pas s'expliquer uniquement au travers d'une réalité criminelle.

Par bien des aspects, dans la manière avec laquelle celle-ci structure la société sud-africaine, la peur du crime rappelle celle de l'infection qui pouvait hanter les esprits capétoniens de la seconde moitié du dix-neuvième siècle. Dans les deux cas, il existe un risque concret, suscitant en l'humain une crainte naturelle. Les données criminologiques et épidémiologiques montrent que ces réactions ne sont pas sans fondement. Mais ces fléaux servent également de supports à une rhétorique plus amples sur la société et son évolution. Derrière la peur du crime, il appert d'autres craintes plus profondément inscrites, liées aux métamorphoses dans la structuration sociale et raciale du pays. (Lemanski, 2006 : 789) D'autant plus que cette anxiété avait déjà constitué un justificatif pour la ségrégation puis les mesures d'apartheid. La peur du crime constituerait dans certains propos un euphémisme contemporain pour évoquer ce qui jadis était qualifié de « péril noir » (*swart gevaar*). (Spinks, 2001 : 23) A Cape Town, S. Didier et M. Morange (2009 : 151) ont pu constater après analyse d'un journal local que « les discours sur la criminalité renvoient [...] très souvent au sentiment de déclin général du quartier depuis la déségrégation, déclin aussi bien physique que social et qui est souvent évoqué par les métaphores de la gangrène ou du pourrissement. » Elles ont également pu déceler dans un des quartiers de la ville que derrière la peur du crime exprimée par la population locale se cachait une crainte de l'invasion par les immigrés, essentiellement nigériens et congolais en l'occurrence.

Tout comme dans l'argumentaire hygiéniste de fin de dix-neuvième siècle, le réquisitoire contre le crime se construit autour de certaines figures emblématiques. De manière récurrente, et ce dans les différentes agglomérations du pays, les vendeurs de rue, très souvent noirs, sont perçus comme des menaces pour la sécurité. (Ballard, 2002 : 130-155) Bien que leur activité ne s'inscrive dans aucun cadre légal, la plupart d'entre eux ou d'entre elles écoulent des marchandises, des fruits et légumes en particulier, dont la nocivité n'apparaît pas évidente. Mais le développement de cette activité, qui constituait avant tout une adaptation économique à une situation d'inemploi et de précarité, est assez souvent mal vu chez les populations plus aisées et notamment blanches. Bien que ces vendeurs inspirent aussi de la bienveillance et de la compassion, ils restent majoritairement perçus comme des avatars du désordre et du chaos au sein de villes qui s'étaient construites dans l'image de la modernité. La dimension informelle des échanges vient en outre appuyer l'impression d'africanisation de ces centres urbains avant tout pensés comme des environnements rationnellement façonnés par la main

européenne. Et, dans le discours du déclin qui s'en suit, la vente à la sauvette ou le colportage sont régulièrement assimilés au crime.<sup>299</sup> (Didier & Morange, 2009 : 147)

Etant donnée la charge sociale attribuée jadis aux épidémies, au-delà de la factualité médicale, la pensée hygiéniste dérivait bien souvent dans des considérations irrationnelles. Surtout que la peur du moment n'aidait pas à la mesure. Il y avait ainsi dans la prévention et le traitement des infections une logique de réorganisation de la société, de redéfinition des hiérarchies et de réorganisation de l'espace. L'impératif sanitaire constituait un moteur pour l'action, pour des interventions de grande ampleur lorsque les moyens le permettaient et dont les conséquences dépassaient amplement le champ purement médical. De manière similaire, l'injonction sécuritaire fournit un tel potentiel. Au nom de la lutte contre la criminalité, les pouvoirs publics, acteurs économiques et groupements habitants définissent de nouvelles frontières urbaines, dressent parfois des barrières physiques, et sont ainsi en mesure de déterminer les inclus et exclus. (Creswell, 1996, cité par Didier et Morange, 2009 : 165) L'entreprise n'est pas forcément malintentionnée, et s'avère quelquefois pertinente, mais cela questionne les libertés accordées au nom de la logique sécuritaire. D'autant plus que celle-ci se justifie en fonction de peurs réelles, propres à l'humain, mais qui mériteraient également une certaine réflexivité, des nuances parfois plus rationnelles.

Des études criminologiques réalisées dans le pays estiment que, sur les dix dernières années, entre 70 % et 80 % des meurtres, 60 % des tentatives de meurtres et 75 % des viols impliquent des victimes et des auteurs qui se connaissent en tant que parents, amis, fréquentations ou collègues. Pour l'ensemble des agressions, qu'il s'agisse de coups et blessures, voies de fait et attentats à la pudeur, ce chiffre monterait à 90 %. (South African Police Service, 2012 : 6) Ainsi, si la société est effectivement violente, elle l'est en particulier dans l'intimité des relations humaines. La réflexion sécuritaire devrait alors logiquement se porter également sur ces espaces internes des voisinages, des logis et des lieux de travail. Mais le discours le plus courant cible très souvent la violence extérieure et oriente en priorité l'action contre celle-ci.

---

<sup>299</sup> Voici l'extrait d'un éditorial publié le 28 janvier 2005 dans le *TygerBurger*, un hebdomadaire distribué dans les banlieues nord de Cape Town : « On lit et on discute – et surtout on se plaint – beaucoup de la montée de la criminalité dans notre pays. Mais les gens ont tendance à oublier que, aussi mineure que soit la question de la légalité du commerce dans tout cela, ces gens violent la loi. Cette 'culture' qui consiste à négliger ce genre de petits détails, qui exploite toutes les failles de la Loi et qui, tout simplement, ignore délibérément les réglementations en vigueur – et ceci concerne non seulement les colporteurs mais aussi tous les secteurs de la société – est plus qu'inquiétante. Si l'attitude du 'tout le monde le fait, alors pourquoi pas moi' prévaut, il est presque certain que le problème du crime ne pourra être résolu. » (cité par Didier & Morange, 2009 : 147)

La préoccupation sanitaire a largement influencé l'habiter du dix-neuvième siècle dans sa construction. L'hygiène et l'entretien du domicile se révélaient à l'époque être des priorités essentielles pour les maîtresses de maison de la bourgeoisie. Le ménage constituait un rituel nécessaire à la bonne tenue du foyer dans un environnement colonial estimé menaçant. L'intention sécuritaire qui aujourd'hui façonne l'habiter a sans doute une teneur similaire par moments. Dans le contexte sud-africain, les populations blanches expriment parfois un sentiment de persécution, s'estimant être les cibles des criminels et se percevant également abandonnées par les autorités. La fermeture constituerait alors une forme de sécurisation identitaire, sociale et peut-être même ontologique face à un environnement hostile et changeant. (Dirsuweit, 2007 ; 2009 : 401, 406-407) Dans une approche similaire, R. Ballard (2004b) évoque le besoin chez les populations blanches de recouvrer dans le contexte post-apartheid une zone de confort (*comfort zone*), c'est-à-dire un environnement leur offrant la possibilité d'un sentiment de sécurité. Jusque dans les années 1970, les politiques de ségrégation avaient créée les conditions voulues pour que se déploient leur identité moderniste et européenne en excluant les individus, valeurs et éléments culturels transgressifs. Le traitement sécuritaire est donc sans doute bien plus qu'une unique tentative de prévention du crime. Ce dernier, en revanche, joue un rôle essentiel dans la construction de l'altérité et la perception de l'extérieur par rapport auxquels se fabrique l'habiter contemporain. (Hook & Vrdoljak, 2002 : 218) Dans cette structuration physique et mentale de l'espace, la suspicion vise en particulier ceux qui passent outre les délimitations instituées, à savoir les domestiques et prestataires de services chargés d'œuvrer au sein des voisinages et ensembles résidentiels fermés. Les bruits circulant entre résidants évoquent parfois l'existence de langages codés entre ce personnel et les criminels de l'extérieur. (Dirsuweit, 2009 : 405-406) Une fois encore, l'actualité rappelle les suspicions d'antan, les domestiques étant alors accusés dans la colonie capétonienne d'introduire des germes de syphilis au sein des foyers bourgeois du dix-neuvième siècle.

La matérialité des fermetures qui circonscrivent de plus en plus d'aires résidentielles n'est pas anecdotique. Le mur, bien qu'il puisse apporter une tranquillité en interne, entretient et alimente parfois la peur vis-à-vis du monde extérieur. (Dirsuweit & Wafer, 2005) Il semble exister une certaine logique systémique à travers laquelle la fermeture, la peur, l'altérité se renforcent l'un l'autre. Cela a notamment des conséquences sur les choix de mobilités effectués par les populations résidentes. Ce rapport à l'altérité et au monde extérieur s'inscrit parfois plus corporellement. E. Ruysen (2009 : 264-265) révèle dans ses entretiens menés

auprès de résidents en complexes fermés de la périphérie de Johannesburg des situations d'angoisses, et même de stress sévères. Le cas le plus extrême montre une réelle somatisation, la répulsion pour les noirs se transformant en mal physique.<sup>300</sup> Un tel rejet sensoriel et corporel de l'altérité n'est d'ailleurs pas sans rappeler la tendance qui pouvait exister en des temps post-abolitionnistes, dans une phase de reconstruction de la hiérarchie par la dimension raciale. Sans doute, la fermeture permet-elle parfois la cohabitation de populations diverses dans un milieu urbain contraint et mixte, tout en réduisant la fréquence des contacts sensoriels, tout en assurant une territorialité de confort, tout en restaurant une hiérarchie sociale fragilisée. L'habiter colonial et bourgeois du dix-neuvième siècle avait été adapté pour faire coexister la maîtresse blanche et ses domestiques, souvent de couleur et dont l'infériorité ne pouvait plus s'expliquer par la condition d'esclave de jadis. Peut-être, dans certains cas, la fermeture participe-t-elle également d'une entreprise similaire, à savoir faire cohabiter dans la densité de l'urbain et un contexte de démocratisation des quartiers reliés fonctionnellement (Morange et alii, 2009 : 61) mais dont la proximité s'avère compromettante pour le statut social des plus aisés, ou des plus blancs parfois.

Enfin, la problématique sécuritaire pose nécessairement la question de l'échelle d'intervention pertinente pour lutter au mieux contre le crime. Ou peut-être le meilleur compromis est-il dans la complémentarité entre les actions de différents niveaux ? Mais la thématique est souvent reprise dans le contexte sud-africain avec pour objectif premier de stigmatiser ou de décrédibiliser. D'un côté, certains acteurs politiques, notamment au sein des majorités des conseils métropolitains, raillent les initiatives de fermetures résidentielles et autres logiques habitantes, surtout visibles en périphéries aisées. A Cape Town, l'un des conseillers municipaux ANC, Thuynsma, a ciblé ces « pratiques qui appartiennent au passé » et qui tendent à ségréger derechef l'espace. La victoire locale de son parti en 2003 ne fut

---

<sup>300</sup> Voici un extrait de l'entretien en question : « Question – *Est-ce que vous connaissez quelqu'un personnellement qui ait été victime de la violence ?* Réponse – *Euh... juste des petits incidents, non pas vraiment. On vit comme ça chaque jour, chaque jour. C'est tellement dommage, c'est un si beau pays, ça ne devrait pas être comme ça... Euh, et juste d'un point de vue médical, j'ai un problème avec mon bras et ce qui se passe dans mon corps, une sorte de grippe, ça vient du stress. Mon docteur a dit : « Mais quel est le problème ? Vous êtes à la maison toute la journée ! Qu'est-ce qui vous stresse ? Vous faites du shopping, vous vous amusez, vous vous reposez à la maison, vous allez chercher les enfants à l'école... Quel est votre problème ?* Non, c'est le stress de Jo'burg. Au Cap ça existe aussi, mais c'est plus limité donc c'est supportable. On ne se sent pas autant intimidé là-bas. Ici, qu'est-ce qu'on est intimidé ! Et puis qu'est-ce qu'ils m'agacent... Question – *Qui ?* Réponse – *Les Noirs, dehors. Ils sont sous mes yeux tout le temps, ils sont derrière ma voiture, ils sont sur le côté, et...* Mais laissez-moi tranquille ! Je sais conduire, ne me montrez pas comment je dois me garer ! J'ai mon permis. Je n'ai pas besoin de vous sous mes yeux tout le temps ! Et c'est de pire en pire. A chaque feu rouge il y a des gens qui vous vendent des trucs : laissez-moi tranquille ! Laissez-moi mon espace, ma voiture, mon territoire ! Et on me demande pourquoi j'ai des problèmes [...] » (cité par Ruysen, 2009 : 264)

toutefois pas suivie d'actions concrètes pour endiguer la diffusion des résidences fermées dans l'agglomération. (Morange et alii, 2009 : 79) Bien que les initiatives et gouvernance locales fussent parfois les bienvenues dans un contexte de transition, l'ANC déclare soutenir un projet de société non communautariste. (Bénit, 2004 ; Morange & Didier, 2009 : 355) A l'inverse, dans les banlieues cossues, majoritairement blanches, on évoque la thématique pour insister sur l'incapacité et l'échec des autorités publiques. Même si le problème de la criminalité est antérieur à l'apartheid, que la période de transition démocratique et de désorganisation de la police a compliqué les choses, l'ANC fut dans certains milieux considéré comme le parti responsable d'un fiasco sécuritaire. Les populations résidentes de ces suburbs justifient régulièrement la privatisation et la communautarisation de la sécurité par la défaillance des autorités et le besoin d'assurer elles-mêmes leur protection. (Dirsuweit, 2009 : 400-403 ; Bénit-Gbaffou et alii, 2009b : 119-124) Chez les résidents, quel que soit leur couleur ou le statut social, revient souvent dans les argumentaires la formulation suivante : « nous avons dû prendre la loi entre nos mains. »<sup>301</sup> (Bénit, 2004 : 53) La phrase tend à légitimer la lutte contre le crime à un échelon habitant. Cela ne vaut pas seulement dans les aires résidentielles aisées. Les plus modestes n'ont pas forcément les moyens de la fermeture, mais ils s'organisent en milices. La multiplication de ces initiatives de sécurisation communautaire pose néanmoins question, car il n'est pas évident que ce soit toujours la forme la plus rentable. Un investissement plus collectif, partagé à une large échelle, pourrait s'avérer plus efficace dans certains contextes. Mais la politisation de la thématique sécuritaire et les enjeux territoriaux qui ont été attachés à la question empêchent désormais largement cette ouverture vers une réflexion plus ample. (Dirsuweit, 2009 : 413)

### ***3.6.5. L'habiter en geste politique***

Depuis la fin de l'apartheid, les conflits s'avèrent fréquents, et violents quelquefois, entre les différentes entités territoriales des agglomérations sud-africaines. Il existe notamment des tensions récurrentes entre, d'un côté, un pouvoir métropolitain ou une municipalité centrale et,

---

<sup>301</sup> La version originale est la suivante : « *We've had to take the law into our own hands* »



de l'autre, des instances plus locales et souvent périurbaines. Il peut s'agir de municipalités, d'associations de contribuables et d'acteurs du monde habitant, entre autres des groupements de résidents ou de propriétaires ainsi que des fédérations d'enclosure. Ces dernières défendent de manière collective les intérêts des voisinages ou quartiers ayant décidé la fermeture. Très souvent, cette opposition entre les autorités centrales et les acteurs du monde suburbain révèle des clivages politiques et sociaux importants. Ces tensions ne sont pas forcément nouvelles puisque plusieurs de ces banlieues s'étaient constituées dans une logique d'indépendance, voire d'opposition à la ville centre, et ce, depuis la fin du dix-neuvième siècle pour certaines d'entre elles. Mais ces territoires de première couronne, lorsqu'ils sont plus anciens, ou de périurbain plus distant se sont avérés particulièrement frondeurs dans la période de transition démocratique.

En plus d'être fortement ségrégée, la ville d'apartheid était également productrice de lourdes inégalités économiques, en particulier sur le plan fiscale. Les aires résidentielles blanches profitaient largement des subsides versés indirectement par les habitants des townships. Car les foyers d'emplois au sein desquels ceux-ci travaillaient ou les commerces dans lesquels ils consommaient se situaient en zone blanche. Ainsi, les taxes que ces acteurs économiques pouvaient verser allaient à la municipalité centrale, sans redistribution directe vers les townships. (Bond, 2005 : 176) Avant 1995, le conseil municipal de Johannesburg dépensait par exemple 3.000 Rands annuels par résidents sur les banlieues nord, plus riches et largement blanches, alors que ce chiffre était à Soweto de 500 Rands par habitants. (Lodge, 2002 : 86) Afin de rattraper autant que possible les inégalités et les situations précaires produites par l'ancien système, les questions de géographies fiscales s'avéraient donc cruciales au sortir de l'apartheid. Les *civics*, des mouvements sociaux et d'opposition qui furent particulièrement actifs au cours des années 1980, revendiquèrent l'adoption du principe « *One city, One tax base.* » La formule fut d'ailleurs reprise en 1995 comme slogan par le conseil municipal de Johannesburg, au sein duquel l'ANC était majoritaire. (Chipkin, 1996 & 1999 ; Tomlinson, 1999) Cette devise appelant à une unique base imposable pour l'ensemble de l'agglomération remettait par là même en cause la structure urbaine héritée. Ainsi, pour remplir les nouveaux objectifs de redistribution fiscale, d'accès équitable aux ressources ou encore d'intégration citoyenne, il était nécessaire de penser la ville à une échelle plus large. Cette ambition allait être menée à bien en plusieurs étapes. A partir de 1995, une partie des suburbs furent intégrées administrativement au sein de sous-structures métropolitaines (*metropolitan sub-structures*). En 2000, six agglomérations sud-africaines furent dotées de

gouvernements métropolitains, élus au suffrage universel. (Jaglin, 2001 : 245) Dans le cas de Johannesburg, par exemple, townships populaires du sud et quartiers aisés majoritairement blancs du nord furent réunis sous la même entité administrative. Cette volonté politique de rassembler les territoires urbains au sein d'une même structure métropolitaine était néanmoins très loin de signifier la fin des clivages entre populations résidentes au sein des différentes agglomérations sud-africaines. A Johannesburg, en particulier, le conflit qui s'en suivit fut particulièrement violent.

Le projet d'une péréquation à l'échelle métropolitaine déclencha, en 1996, une fronde fiscale dans les territoires les plus riches, et majoritairement blancs, de Johannesburg. Depuis les élections locales de 1995, une large proportion des banlieues nord avaient été intégrées à la sous-structure métropolitaine est (*Eastern Metropolitan Substructure*). Cela impliquait une première redistribution des moyens à cette échelle, étant donnée la présence d'aires résidentielles plus modestes au sein du nouveau territoire. En outre, les secteurs les plus aisés étaient amenés, au travers d'un système de subventions croisées, à financer de meilleurs services et infrastructures dans les parties les plus pauvres de l'agglomération. Il en résultait une hausse importante de l'imposition dans les municipalités les plus prospères, d'autant plus que certaines d'entre elles avaient mené par le passé des politiques fiscales très avantageuses pour leurs contribuables. (Lodge, 2002 : 87-88) Dans ce contexte de taxation accrue, l'augmentation ayant été essentiellement réalisée au travers d'une réévaluation des valeurs foncières locales, entre 60 % et 90 % des foyers et sociétés situés dans la périphérie nord refusèrent de payer l'intégralité de la nouvelle contribution exigée. Ces frondeurs se contentèrent généralement de verser le montant fiscal antérieur, ou sinon avec une réévaluation limitée à 20 %. (Tomlinson, 1999 ; Camay & Gordon, 2000) L'une des localités les plus farouches dans cette opposition fut Sandton. Plus de 10.000 plaintes furent déposées par les résidents, regroupés en associations de contribuables, pour contester la réévaluation de leurs propriétés. (Dirsuweit, 2009 : 409) Dans les éditoriaux et courriers des lecteurs du journal local, le *Sandton Chronicle*, l'administration mise en place fut en cette période fréquemment ciblée par les critiques, ses fonctionnaires étant quelquefois qualifiés de parvenus ou considérés comme corrompus et inefficients. D'autres commentaires, ou les mêmes, se plaignaient de l'effort fiscal demandé, estimant que Sandton était devenue la « vache à lait de Johannesburg » ou encore la victime, dans cette nouvelle démocratie sud-africaine, d'une « tyrannie du nombre écrasant de ceux qui ne paient par leurs impôts locaux. » (cité par Dirsuweit, 2009 : 407-408) Enfin, beaucoup parmi les résidents ou chefs

d'entreprises locaux estimaient qu'ils n'avaient pas à participer à un éventuel effort de réparation étant donné qu'ils n'avaient pas soutenu l'apartheid. Ils ne sentaient donc pas responsables du passif engendré par l'ancien système et les gouvernements de cette période. (Dirsuweit, 2009 : 408)

Cette confrontation dans le champ fiscal traduisait également des enjeux dans la sphère politique. La fronde avait été menée entre autres à Sandton par des élus locaux du *Democratic Party*, son électorat premier étant surtout blanc et de tradition anglophone libérale. De l'autre côté, les défenseurs d'une redistribution plus large étaient principalement des membres johannesbourgeois de l'ANC. Plus étonnement, ils furent rejoints dans leur cause par des élus du *National Party*, aux affaires sous régime d'apartheid. Ces derniers cherchaient à défendre les intérêts de banlieues blanches plus modestes et qui sortiraient également bénéficiaires d'une péréquation fiscale élargie. (Lodge, 2002 : 88-89) En outre, au-delà des personnalités politiques, le conflit a surtout montré l'engagement et la vivacité de groupements et organismes issus du monde habitant. Notamment, deux fédérations d'associations de résidents et de contribuables jouèrent un rôle clef dans la conduite du boycott fiscal. La NORFED (*Northern Suburbs Federation of Residents and Ratepayers Associations*) et la SANFED (*Sandton Federation of Residents and Ratepayers Associations*), en l'occurrence, s'avéraient bien plus puissantes que les simples unions de quartiers ou de voisinages. Elles ont donc pu s'affirmer comme des acteurs influents dans la nouvelle gouvernance urbaine. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009b : 125-126) De même, les résidents de Sandton et des périphéries nord se mobilisèrent fortement contre le projet de fusion des quatre sous-structures métropolitaines, récemment créées, en un gouvernement métropolitain unique (*unicity*). Ils menèrent campagne contre cette idée de « mégaville » (*mega-city*), contestant sa constitutionnalité et appelant au contraire à la possibilité d'une réelle expression démocratique. (Dirsuweit & Wafer, 2006 : 344, Dirsuweit, 2009 : 411-412)

En cette période, les habitants furent spécialement prompts à s'inscrire dans des initiatives locales et communautaires. Il s'agissait souvent d'une forme de résistance, voire de réaction, au projet toujours plus poussé de fusion métropolitaine, perceptible à Johannesburg mais également dans les autres agglomérations du pays. Alors que les municipalités périphériques perdaient en autonomie, et que certaines d'entre elles seraient d'ailleurs phagocytées par les structures métropolitaines au début des années 2000, les associations de contribuables et autres instances habitantes constituaient des vecteurs de substitution pour se dresser face aux

pouvoirs centraux, et généralement à l'ANC, souvent décrié pour le peu de place que le parti laissait aux oppositions politiques. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 234-235) Et la tendance s'accompagnait fréquemment d'un discours visant à saper la légitimité des institutions métropolitaines. Les articles et courriers publiés dans le *Sandton Chronicle* au cours des années 1996 et 1997 soutenaient régulièrement la nécessaire prise de contrôle des quartiers par leurs habitants, le besoin d'une gouvernance communautaire, face à l'indolence et la corruption d'une administration qui leurs avaient été imposée par le haut. (Dirsuweit, 2009 : 409-410)

L'enclosure résidentielle était loin d'être un phénomène anecdotique dans ce contexte, car cette initiative à l'échelle du voisinage constituait une première forme d'administration autodéterminée. (Dirsuweit, 2009 : 410) Qui plus est, la fermeture, bien qu'elle ne fût pas toujours complète, se concevait aussi comme une critique adressée aux pouvoirs publics. Cette délimitation physique dans le paysage urbain exprimait entre autres l'incapacité des autorités à régler avec efficacité la problématique criminelle. Par conséquent, l'opération était pour partie une forme de délégitimation de l'administration centrale. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 234-235) En outre, même si l'enclosure du voisinage se fit parfois dans un cadre plus informel initialement, les territoires circonscrits de la sorte devinrent ensuite des supports pour des institutions habitantes mieux structurées et plus officielles. Dans une enquête, qui mériterait néanmoins d'être étendue pour garantir une meilleure significativité statistique, O. Fabiyi (2009 : 203) révèle qu'environ deux-tiers des associations de voisinages ou de quartiers interrogées en milieu enclos à Johannesburg avaient été fondées au cours de la décennie 1990. Dans les banlieues nord et aisées de l'agglomération, les fermetures de rues s'inscrivaient ainsi dans un processus d'affirmation politique de l'échelle locale, en l'occurrence au niveau du voisinage ou du quartier. (Dirsuweit & Wafer, 2006 : 350) Qui plus est, pour pouvoir peser et mutualiser certains besoins, ces institutions habitantes se ligèrent au sein de fédérations d'enclosures. Johannesburg en compte deux, représentant chacune entre trente et cinquante quartiers enclos. Elles proposent des conseils en matière de gestion ou de législation d'enclosure et jouent les intermédiaires avec la municipalité. En outre, ces fédérations font du lobbying. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 232) Elles doivent notamment défendre les pratiques de fermetures de voiries menées par leurs membres devant la Commission Sud-Africaine pour les Droits de l'Homme, celle-ci mettant souvent en garde contre de potentielles dérives.

La première fédération d'enclosure, en l'occurrence le *Sandton Precinct*, fut créée en 1994, alors que venait également d'être fondée localement une association de contribuables, la *Sandton Federation of Ratepayers*. La structure montrait les crocs lorsque s'annonçait une éventuelle réglementation néfaste à la fermeture de rues. Dans le *Sandton Chronicle* du 4 avril 1997, le message était le suivant : « Chacun a droit à une action administrative qui est légale, raisonnable et équitable dans la procédure [...] Si nous ne l'avons pas, nous devons constituer un trésor de guerre et porter ces affaires devant la cour constitutionnelle [...] l'objectif est que chacun se lie au *Sandton Precinct* afin que toutes les demandes de gestion des accès puissent être coordonnées et simplifiées sous la même égide, au sein d'un lobby puissant et uni, représentant des milliers de résidants. »<sup>302</sup> (cité par Dirsuweit & Wafer, 2006: 342) Il fallut en revanche attendre 2003 pour voir émerger la seconde fédération d'enclosure. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009b : 133) Entre temps, le projet de rassembler les quatre sous-structures métropolitaines avait abouti, menant à la création en 2000 d'un gouvernement unique pour l'agglomération. En 2001, Sandton devenait l'un des quartiers au sein d'une vaste municipalité de Johannesburg. Cette nouvelle entité souhaita alors revenir sur les droits d'enclosure octroyés de fait à leurs habitants par deux des anciennes sous-structures métropolitaines. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 235-236) Soucieuses de conserver leur privilège, et sans doute d'affirmer une relative autonomie dans ce contexte de fusion, les résidants s'organisèrent. Encouragées par les avocats qui avaient été contactés par de puissants groupes d'habitants pour mener des poursuites contre la municipalité, les instances de gestion des quartiers enclos créèrent cette seconde fédération, le *Combined Chairpersons Committee*. La structure réunissait des entités géographiques éparses, défendant les intérêts d'une territorialité habitante en archipel. Ces tenants de l'enclosure ont remporté plusieurs batailles juridiques, et la plupart ont résisté aux velléités municipales de les supprimer. Les pouvoirs publics ont certes réussi à limiter l'expansion du phénomène, à contraindre ces initiatives habitantes en les soumettant à un cadre légal plus strict, mais ces territoires demeurent dans le paysage urbain comme d'importants vecteurs d'opposition. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009b : 133-134)

---

<sup>302</sup> Traduction anglo-française personnelle dont voici l'extrait de référence : « *Everyone has the right to administrative action that is lawful, reasonable and procedurally fair (...) If we don't get it we must set up a war chest and bring matters before the constitutional court (...) the aim is for everyone to link up with the Sandton Precinct so all access management applications can be coordinated and streamlined under one umbrella into a powerful, united lobby group representing thousands of residents.* »

Il est étonnant de voir avec quelle rapidité ce tissu institutionnel habitant s'est constitué au cours de la période transitoire, le processus en question ayant été initié alors même que le régime d'apartheid n'était pas encore officiellement achevé. Sans doute cette réactivité s'explique-t-elle par la préexistence de telles logiques habitantes dans certains secteurs suburbains de l'agglomération johannesbourgeoise. En outre, la dimension sécuritaire fournit en même temps une certaine liberté d'action dans un cadre contraint et une cause à même de réunir les résidants. Dans le périurbain plus lointain, à l'abri des convoitises métropolitaines et dans un environnement plus favorable encore à la défense des intérêts privés, les associations de propriétaires n'ont pas nécessairement le besoin d'entrer dans de telles luttes. Elles jouissent peut-être également d'une plus large légitimité et d'une assurance politique plus évidente. Car la fabrique de cette territorialité habitante s'appuie également sur des élus, sur des partis défendant les valeurs libérales et le fondement qu'est la propriété privée. Dans le contexte sud-africain, c'est la *Democratic Alliance*, qui contente en majorité l'électorat suburbain aisé. (Murray, 2011 : 192) Il s'agit essentiellement d'une nouvelle bouture de l'ancien *Democratic Party*, de tradition libérale et plutôt anglophone. Enfin, il ne faut pas négliger non plus dans ce processus la participation d'acteurs économiques, notamment les compagnies de sécurité privée qui ont largement cherché à justifier la pertinence de leurs services au nom d'une protection communautaire, en jouant sur le sentiment d'appartenance à un territoire. (Angot, 2009 : 168-169)

### ***3.6.6. La privatisation de l'apartheid ?***

La géographie d'apartheid n'impliquait pas seulement une ségrégation exacerbée des espaces résidentiels ou des lieux publics. L'autre spécificité majeure, en termes spatiaux, était dans le contrôle des mobilités. Dès 1923, dans le cadre du *Natives (Urban Areas) Act*, les populations noires avaient déjà à présenter des laissez-passer au sein des centre urbains, considérés comme blancs. Celles ou ceux qui ne disposaient pas d'un tel document risquaient l'arrestation, avant d'être envoyés dans les aires rurales. D'autres législations furent adoptées en la matière à partir de 1945, puis sous régime officiel d'apartheid. Par conséquent, l'idée que la circulation des citoyens se voit restreinte dans une proportion de plus en plus large de



l'espace urbain, souvent public, suscite des réactions. A Johannesburg, certaines initiatives, en raison de la dimension importante des superficies encloses, attentent largement à la fluidité du trafic sur les axes qui demeurent ouverts. (Morange et alii, 2009 : 79) Mais c'est la dimension plus symbolique et plus citoyenne de la mobilité qui est aussi atteinte. L'idée que la fermeture puisse également se dresser contre les circulations piétonnes, plus souvent noires, dérange une partie de l'opinion et des personnalités politiques. Dans l'agglomération, certains opposants au phénomène se sont regroupés au sein de l'*Open City Forum*, une association ayant déposé une plainte auprès de la Commission sud-africaine des Droits de l'Homme. (Dirsuweit, 2009 : 392) Cette instance a d'ailleurs considéré que les enclosures conduisaient dans les faits à des pratiques discriminatoires. (Bénit-Gbaffou et alii, 2009a : 235-236) Ce à quoi put répondre, non sans pertinence, un intervenant dans le courrier des lecteurs du *Sandton Chronicle* du 18 mars 2005 : « Depuis que les adultes se sont mis ensemble pour fermer la rue...les enfants s'y sont installés comme chez eux... Ce qui, au début, était une merveilleuse nouveauté pour les enfants, celle de se sentir en liberté et indépendant, à une époque aussi mouvementée que la nôtre est devenu un style de vie... quoi qu'en dise la Commission des droits de l'homme, notre rue d'environ 23 maisons est certainement devenue plus « humaine », depuis que la rue a été fermée. » (cité et traduit par Dirsuweit, 2009 : 404)

En outre, la critique pointe souvent dans la fermeture une certaine culture du *laager*, ces camps circulaires formés autrefois par les pionniers boers à l'aide de leurs chariots dans une intention défensive, face aux attaques indigènes. C'est notamment l'image qui fut utilisée à Johannesburg en 2003, alors que la municipalité tentait d'endiguer et de réguler le phénomène de l'enclosure. (Bénit, 2005 ; Landman, 2010 : 49, 55) Cette référence au *laager* ainsi qu'aux chariots pionniers est pleine de symbolique, puisque ces éléments avaient acquis une dimension quasi mythique dans la construction de la culture afrikaner et de la pensée qui mènerait à l'apartheid. D'ailleurs, certains promoteurs et agents immobiliers tiennent un discours commercial dans lesquels pourraient se retrouver des clients nostalgiques de la période d'apartheid. Le message n'est jamais explicite et laisse à l'éventuel acheteur le soin de l'interpréter comme il le souhaite. Les résidences clôturées sont présentées comme des produits qui « permettent aux gens d'élever leurs enfants comme avant, ce qui leur donne un sentiment de liberté. » (Pam Golding, Cape Town, cité par Morange et alii, 2009 : 58) Cet argumentaire commercial jouant sur la nostalgie peut tout aussi bien flatter les clients regrettant l'ancien système d'apartheid que ceux qui déploreraient un passé perçu comme moins violent ou encore une ville de jadis considérée moins chaotique, non déclinante. De

même, les associations de résidents ayant optés d'eux-mêmes pour l'enclosure expriment parfois cette nostalgie, cette prudence à l'égard d'un urbain plus large, notamment à travers l'esprit « villageois » des noms donnés à leurs voisinages ou quartiers. (Dirsuweit, 2009 : 404)

Parmi les élus, au sein de partis politiques ou de municipalités, les initiatives habitantes adoptées pour sécuriser les cadres de vie ont à diverses reprises été raillées publiquement pour leurs tendances passéistes, faisant ressurgir des logiques d'apartheid. (Morange et alii, 2009 : 79) Mais la critique montre surtout l'ambiguïté des pouvoirs publics. Dans les centres-villes et quartiers des affaires, que ce soit à Johannesburg ou Cape Town par exemple, ceux-là ont également mené des entreprises de sécurisation de l'espace à travers des politiques de renouvellement urbain, souvent dans le cadre de partenariats public-privé. (Morange & Didier, 2009) Et ces démarches eurent aussi leurs lots de conséquences néfastes en matière d'ouverture et d'accès à ces espaces par la diversité des populations. (Miraftab, 2007 ; Murray, 2011 : 218) Les critiques des élus se sont pourtant davantage tournées vers les formes de sécurisation habitantes et communautaires, oubliant que leurs propres partis étaient généralement impliqués dans la tendance. Mais, étant donné le processus de métropolisation engagé au sein des agglomérations sud-africaines, il était difficilement acceptable pour les pouvoirs publics que les initiatives sécuritaires ne soient pas pilotées par le haut, quand bien même le discours tenu publiquement appelait à une spatialisation de l'action en la matière. (Morange & Didier, 2009 : 386-387) Ainsi, l'accusation d'apartheid adressée publiquement aux tenants de la fermeture résidentielle dissimulait aussi, et peut-être avant tout, une volonté de limiter la multiplication de ces institutions habitantes et autres formes de gouvernances communautaires qui devenaient menaçantes pour le pouvoir métropolitain.

Dans le monde académique de même, la tendance à la fermeture résidentielle dans le pays a souvent été assimilée ou comparée à une privatisation de l'apartheid, (Ballard, 2005) à un néo-apartheid, (Spinks, 2001 ; Lemanski, 2004) ou à un phénomène qui reproduit largement les frontières et ségrégations d'apartheid. (Hook & Vrodljak, 2002 : 204-205) Toutefois, sans doute faut-il admettre quelques nuances. La discrimination actuelle de l'espace se fait plutôt moins sur des bases raciales, mais davantage selon des considérations économiques. Dans les faits, les deux formes de hiérarchisation ne sont pas totalement indépendantes l'une de l'autre. Certains résidents noirs avouent être contrôlés avec plus de zèle lorsqu'ils se présentent devant une entrée de secteur résidentiel enclos avec un véhicule moins luxueux que celui

qu'ils ont l'habitude de prendre. Or, pour un automobiliste blanc, cette différence de traitement n'apparaît pas aussi évidente. Désormais, le périurbain semble justement s'être façonné dans le pays comme une spatialité à travers laquelle la couleur de l'argent, et ce qu'elle exprime en terme de succès social, remplace fréquemment la couleur de peau. (Murray, 2011 : 126) Néanmoins, les inégalités économiques héritées du temps de l'apartheid n'ont pas entièrement disparu, le clivage racial d'autrefois se prolongeant ainsi dans biens des cas, mais sous une autre forme. Une autre différence majeure entre la situation actuelle et celle d'apartheid tient dans l'identité des acteurs avant tout impliqués. Les pouvoirs publics, et notamment étatiques, ne sont plus autant responsables de cette nouvelle géographie. Au contraire, il appert généralement l'ambition de restreindre les inégalités territoriales. L'organisation spatiale actuelle et les exclusivismes qu'elle produit sont largement le fait d'initiatives privées, communautaires et locales. Cependant, il ne faut pas oublier que la ségrégation spatiale d'apartheid devait néanmoins beaucoup aux initiatives prises plus tôt par les pouvoirs publics ou par les habitants eux-mêmes. Mais sur le plan moral, il appert néanmoins une grande différence. Le système d'apartheid constituait une entreprise de ségrégation organisée et volontariste, menée par la puissance publique étatique et à une échelle nationale. Bien que la multitude des actions induise parfois des conséquences relativement similaires, les choix habitants ne procèdent pas exactement du même esprit. D'autant plus que certaines modalités d'habiter peuvent avoir des conséquences ségrégatives sans que celles-ci ne fussent toujours l'ambition initiale. La dimension sécuritaire montre parfaitement cette complexité. Si la recherche d'un environnement résidentiel apaisé constitue pour certains habitants un moyen conscient ou inconscient d'obtenir un exclusivisme social ou racial, d'autres ne partagent pas cette mentalité.

### ***3.7. Conclusion partielle : Afrique du Sud***

La ségrégation de l'espace sud-africain est la plupart du temps analysée à travers le spectre de l'apartheid. Il est vrai que cette politique de développement séparé marquait d'une part une radicalisation dans le processus, d'autre part le passage à une échelle bien plus large, et enfin un projet non plus seulement de privation de l'urbanité pour les populations africaines, mais de citoyenneté. Néanmoins, les agglomérations avaient été amplement ségrégées auparavant. Il est d'ailleurs remarquable d'observer à quel point les démarches habitantes avaient pu contribuer à cette discrimination de l'espace. Sur un plan chronologique, il est possible de relever deux phases, au cours desquelles le processus de territorialisation habitante fut plus intense, deux périodes durant lesquelles les élites et strates moyennes blanches ont innové pour pouvoir affirmer un contrôle plus large sur leur cadre de vie.

Il y a d'abord eu une première phase entre le milieu du dix-neuvième siècle et le début du vingtième siècle. Le pas de temps peut sembler très long, mais le phénomène fut plus précoce dans certaines agglomérations qu'en d'autres. Suite à l'abolition du système esclavagiste et à une évolution dans la manière de considérer l'altérité, notamment de par une affirmation accentuée du critère racial, ou encore en raison des différentes migrations qui vinrent gonfler la démographie urbaine, certains secteurs de la ville furent considérés dégradés et menaçants aux yeux d'une partie de la population, et notamment des élites, dans la seconde moitié du dix-neuvième siècle. Face à la nouvelle diversité populationnelle et aux problèmes urbains se faisant jour, notamment en termes sanitaires, l'habiter se conçut peu à peu comme un cadre protecteur. La résidence devait être protégée des nouvelles nuisances potentielles. Dans certains cas, les pouvoirs publics ont agi rigoureusement pour réglementer l'espace et protéger la ville. La thématique hygiéniste fut en ce sens un réel catalyseur pour l'action. Mais, également, de nombreuses initiatives habitantes sont apparues. Il semble d'ailleurs s'être opéré un certain calcul, pesant les coûts et bénéfices entre les différentes options. A Cape Town, à l'histoire déjà longue et la culture du métissage affirmé, les modalités de ségrégation radicales, menées par les pouvoirs publics dans les autres villes de la péninsule, semblaient

très compliquées à appliquer. Ainsi, de manière plus indirecte, les élites et la classe moyenne blanches achetèrent leur ségrégation par l'habiter, à travers la suburbanisation notamment.

Par ailleurs, avant d'aborder plus spécifiquement l'affirmation des intérêts habitants et d'une territorialité habitante au sein de l'urbain, il a été possible de noter une distanciation vis-à-vis de l'altérité raciale qui commençait même à l'intérieur des foyers. C'est notamment la figure féminine, son intimité, qui devait être préservée de la proximité des domestiques. Jadis une telle cohabitation n'avait pas posé problème à ce point. Mais, dans le contexte post-abolitionniste, une certaine distance était désormais nécessaire. Inversement, pour rendre habitable cette situation contrainte, il existait apparemment chez la femme blanche de haute société une tendance à la suppression de la perception. Le domestique cessait d'apparaître dans le champ mental, et peut-être même sensoriel. Sans doute la territorialisation habitante qui se joue au-delà du domicile est-elle ainsi déjà visible à l'intérieur même des logis et dans l'attention portée au foyer.

Depuis le milieu du dix-neuvième siècle, il existait un dynamisme chez les habitants qui s'organisèrent pour peser et influencer sur les décisions publiques locales. Alors que les acteurs économiques étaient généralement favorables à une certaine diversité raciale, s'assurant ainsi la proximité d'une main d'œuvre, le monde habitant s'est peu à peu affirmé pour faire valoir ses intérêts, en matière de ségrégation résidentielle notamment. Il est particulièrement cocasse de constater d'ailleurs que certaines associations de résidents se sont opposées dans les premières décennies du vingtième siècle, selon une logique NIMBY, à des opérations menées par les autorités publiques dans l'intention de ségréger l'espace. Les résidents blancs ne voulaient pas voir s'établir dans leur voisinage des réserves prévues au logement des domestiques de couleur. Les pouvoirs municipaux ont alors dû céder quelques contreparties pour faire accepter la mesure par des populations blanches s'estimant lésés. Progressivement, les intérêts habitants, de populations plutôt aisées il est vrai, s'affirmaient et pesaient dans la décision publique. Par ailleurs, il est possible de constater une structuration progressive du lobbysme habitant. Alors que les associations de contribuables agissaient souvent comme des associations de défense du cadre habitant, sont apparues dans les premières décennies du vingtième siècle, des fédérations d'associations de contribuables, offrant ainsi plus de poids et d'influence auprès des pouvoirs publics.

Aussi, et c'est un point essentiel dans la territorialisation de l'habiter, sont apparues à la fin du dix-neuvième siècle des clauses, notamment raciales, attachées aux titres de propriété. Dans un premier temps, il fut apparemment ardu de faire respecter ces clauses devant les tribunaux, notamment pour des questions de coût de procédure. La menace physique s'avérait alors parfois plus efficace pour rappeler à l'ordre quelques voisins coupables d'avoir fait intégrer dans le cadre habitant des résidants de couleur. L'institution habitante faisait son œuvre. Néanmoins, ces clauses raciales semblent avoir eu par la suite une réelle efficacité en termes ségrégatifs, étant donné le degré de discrimination de l'espace de certaines agglomérations avant même que ne fût officiellement instauré le régime d'apartheid. A Port Elizabeth, par exemple, les clauses raciales inscrites dans les titres de propriété avaient apparemment déjà si bien ségrégué certaines aires résidentielles qu'il ne fut même pas toujours nécessaire de réorganiser l'espace pour le rendre exclusif du point de vue racial. Qui plus est, les pouvoirs publics encourageaient quelquefois l'introduction de telles clauses raciales dans les titres de propriété, ainsi qu'il l'a été vu.

La seconde phase au cours de laquelle est apparue une nouvelle dynamique territoriale habitante s'initie au crépuscule de l'apartheid. Parfois en réaction directe à une diversification raciale de la société et de la ville, mais plus largement pour faire face à une situation urbaine qui ne correspondait plus aux exigences et intérêts, se sont multipliées les démarches habitantes. L'enjeu fiscal a bien évidemment été évoqué. Et surtout, il est intéressant de relever, dans la géographie urbaine, le phénomène d'une fermeture résidentiel. Des ensembles résidentiels fermés ont été proposés par les promoteurs avec succès à la clientèle, qui aurait trouvé ici la possibilité d'une « semigration », autrement dit d'une émigration sans pour autant quitter les frontières nationales. Il apparaît donc ici une recherche de détachement habitant. Tout aussi intéressante est la tendance à l'enclosure résidentielle, entre autres à Johannesburg. L'objectif est alors à la reprise d'un contrôle sur l'environnement habitant, dans un univers urbain fortement marqué par la criminalité, en restreignant les possibilités de mobilité. Dans les cas les plus extrêmes, la fermeture a pu être totale avant que la municipalité n'intervienne. Sinon, et cela est déjà très significatif, se voit sécurisé l'espace par une remise en cause de la liberté de circulation anonyme dont jouit le citoyen dans un système démocratique moderne.

Il est par ailleurs intéressant de relever que cette affirmation d'un contrôle habitant sur le voisinage au travers de l'enclosure résidentielle s'accompagne d'une institutionnalisation,



plus ou moins formelle. L'affirmation physique du territoire dans la géographie urbaine transparaît donc également, d'une manière indirecte, dans la gouvernance urbaine. Cela est d'autant plus vrai que ces institutions habitantes intègrent des fédérations d'enclosures. Il est ainsi possible de déceler la mise en place de structures portant les intérêts habitants au plus haut niveau métropolitain, avec une réelle capacité à peser face aux pouvoirs publics.

Enfin, puisque deux périodes distinctes ont été mises en parallèle, il est pertinent de relever une certaine analogie entre hygiénisme et sécuritarisme. Malgré le siècle d'écart entre l'âge d'or de ces deux tendances, il est possible de noter d'étroites similitudes. Dans les deux cas, il existe une réelle situation critique, face à laquelle une réaction semble tout à fait nécessaire. Jadis, l'épidémie hantait les esprits. Désormais, c'est bien souvent le crime. Mais la manière de penser la résorption de ces problèmes n'est jamais tout à fait neutre. Au siècle précédent, la doctrine hygiéniste cachait bien souvent, de manière plus ou moins consciente sans doute, une logique de réorganisation de la société, de redéfinition des hiérarchies et de réaménagement de l'espace. Peut-être faut-il voir quelques tendances analogues dans le développement de la pensée sécuritaire ?



## **4. Synthèse finale**



Les trois sociétés étudiées exposent clairement dans leurs spatialités et leurs gouvernances urbaines une longue et progressive territorialisation de l'habiter. Le phénomène présente des visages relativement variés dans le temps, dans l'espace et selon les sociétés. Le résidant qui affirme son autorité sur la demeure et le jardin, opérant ainsi une scission entre le domaine public et le domaine privé annonce déjà une tendance à la territorialisation de l'habiter. Mais le concept révèle surtout des configurations plus collectives, des entreprises qui s'opèrent au-delà de la parcelle. Il en va par exemple de la simple réunion de résidants qui prennent une décision informelle à l'échelle du voisinage, afin de préserver ou d'améliorer la qualité du cadre de vie commun. Il peut d'ailleurs s'agir de groupes de pression qui exerceront des intimidations pour faire plier les riverains d'opinion différente à leurs exigences et les conformer à leurs vues sur le devenir du secteur. La territorialisation de l'habiter, ce peut être également une institution bien plus formelle, avec la reconnaissance légale d'une association de propriétaires qui se chargera d'administrer et de réglementer le fonctionnement d'un ensemble physiquement fermé. Dans d'autres cas, ce peut être aussi le recours aux autorités publiques afin d'appuyer et de façonner une géographie résidentielle qui répondra avant tout aux intérêts habitants, cela bien souvent au détriment de causes plus collectives.

## ***4.1. La structuration de l'habiter***

La territorialisation de l'habiter mise en évidence au cours de cette recherche s'est opérée simultanément dans les registres du spatial et de l'institutionnel. Au fil du temps, sont apparues dans les agglomérations des configurations habitantes de plus en plus élaborées, complexes et influentes. Aussi, elles sont devenues plus nombreuses, parfois plus formelles et plus directement discernables dans la géographie urbaine. Cette structuration croissante de la sphère habitante ne signifie pas pour autant que les anciennes formes de territorialisation ont disparu. Nombre de résidents et propriétaires ont pu continuer à partager une préoccupation commune sur leur cadre de vie tout en restant sur des modes de gestion et de gouvernance plus informels et quelquefois plus désordonnés. Mais il a été démontré, à travers ce travail, une structuration progressive de l'habiter contemporain, que ce soit dans le champ spatial ou institutionnel.

### ***4.1.1. L'extension spatiale de l'habiter***

Les domaines habitants se sont progressivement affirmés plus intensément dans le contexte urbain, en se détachant justement de celui-ci. Il ne s'agit pas d'une rupture puisque la capacité à pouvoir rejoindre rapidement les axes routiers principaux et certains lieux prisés de l'agglomération reste importante dans les choix résidentiels opérés par les ménages. Les promoteurs et lotisseurs sont d'ailleurs très attentifs à cette demande. En revanche, les habitants souhaitent être maîtres de leurs proximités, de pouvoir choisir les éléments autorisés à intégrer leur environnement et rejeter ceux qui doivent être tenus à distance. Ainsi, le détachement spatial évoqué ne doit pas être perçu comme une négation totale de la ville mais comme le moyen d'en sélectionner les aspects. Une telle potentialité n'existe pas si la



résidence est confondue dans l'urbain. Les modalités employées pour obtenir ce détachement spatial furent diverses.

La périphérisation constitue un moyen évident d'obtenir ce détachement face à l'urbain. Mais des dispositions plus urbanistiques offrent également un tel potentiel. Progressivement, les lotissements qui furent proposés aux clientèles aisées, surtout, vinrent à présenter des organisations spatiales introverties, largement tournées vers les espaces communs et internes. De fait, le cadre résidentiel ne s'inscrivait plus que de manière indirecte dans l'urbain. L'exemple de Radburn, en périphérie de New York, ou les *jardins* paulistes de la première moitié du vingtième siècle en sont des exemples remarquables. Enfin, et c'est l'évolution la plus récente dans cette quête d'un détachement, de nombreux ensembles résidentiels se voient désormais physiquement circonscrits, l'accès étant plus directement restreint. Cette modalité permet notamment de détacher a posteriori le voisinage d'un urbain plus central et déjà constitué. Les enclosures résidentielles de Johannesburg en sont une illustration évidente. En outre, cette affirmation du domaine habitant au sein de l'urbain s'accomplit aussi à travers la toponymie. Une telle considération peut sembler futile au premier abord, mais attribuer un nom à un espace, c'est le qualifier, c'est lui attribuer une identité propre et le distinguer ainsi du contexte.

Les superficies sur lesquelles s'exerce le contrôle habitant peuvent être de plus en plus étendues. L'exemple d'Alphaville en périphérie de São Paulo, illustre très bien cela, avec une démographie de plusieurs dizaines de milliers de personnes. La population se répartit, certes, sur plusieurs ensembles résidentiels fermés, mais divers équipements et services, notamment la sécurité des espaces intermédiaires, sont gérés à l'échelle supérieure. Le contrôle habitant, qui plus généralement se limitait aux aires internes, se vit dans ce cas étendu au-delà de l'enceinte physique. C'est l'environnement extra-muros, également, qui est donc devenu le domaine d'une préoccupation mutualisée. L'ensemble résidentiel fermé est lui-même inscrit dans un milieu sous contrôle, accentuant par là-même la tendance au détachement spatial. Toutes les formes de territorialisation habitante ne se révèlent pas aussi exceptionnelles, mais la multiplicité des démarches habitantes modèle désormais fortement la géographie des agglomérations. Les surfaces dévolues à l'habiter sont chaque fois plus importantes, ce qui n'est d'ailleurs pas sans incidence sur le fonctionnement des espaces urbains et la vie politique locale.

Pour résumer, la territorialisation mise en évidence au cours de ce travail révèle dans la géographie des villes une affirmation croissante des domaines habitants. Ceux-là sont plus nombreux, plus étendus dans les cas extrêmes, et souvent plus largement détachés du contexte urbain, la fermeture résidentielle s'avérant être en ce sens un témoignage encore plus explicite de la tendance. Ces dynamiques spatiales ne doivent pas s'interpréter isolément, mais parallèlement à une autre évolution dans le champ institutionnel.

#### ***4.1.2. L'affirmation institutionnelle de l'habiter***

L'un des éléments premiers dans la fabrique institutionnelle est l'adoption d'un ensemble de normes ou de règles, formelles ou non, qui s'imposent à un espace et à sa population. Ainsi, les décisions prises de manière concertée à l'échelle du voisinage, ou que d'aucuns imposent plus autoritairement aux riverains, révèlent déjà une démarche de territorialisation habitante. La pression sociale, lorsqu'elle se maintient dans le temps, constitue une forme d'institution. De même, les intimidations et actes violents entrepris à la fin du dix-neuvième siècle par certains résidents et propriétaires sur leurs voisins, afin de préserver l'exclusivité blanche du voisinage, révélaient également une tendance à l'institutionnalisation habitante. Par la suite, les restrictions d'usages attachées à l'espace furent inscrites de manière plus formelle, notamment dans les actes de vente ou de transaction des biens fonciers et immobiliers, ou encore dans les titres de propriété. Enfin, ultérieurement, ce sont aussi les organes de gestion et de gouvernance attachés à ces territoires qui furent investis de la tâche, à savoir faire respecter les conditions et réglementations sur l'ensemble du cadre habitant.

Au fur et à mesure, les ensembles résidentiels se sont vus dotés d'organes de gestion plus formels. Les simples unions de riverains ont souvent laissé place à des instances mieux organisées, disposant de plus de pouvoirs en interne face aux individus et ménages qui refuseraient de se plier à la réglementation commune, mais aussi de plus d'influence pour défendre les intérêts habitants à l'extérieur, entre autres auprès des autorités municipales ou même étatiques. Cette structuration dans la gestion et la gouvernance s'est faite parallèlement à une multiplication des services et équipements fournis à l'échelle du voisinage ou de

l'ensemble résidentiel. Régulièrement, c'est le statut de la copropriété qui a permis d'asseoir une institution relativement puissante sur le domaine habitant, avec des libertés d'action et des moyens financiers parfois plus larges que ceux dont disposent les pouvoirs publics locaux. En revanche, en d'autres contextes, la lutte pour faire reconnaître de tels organes par les législateurs ou les instances judiciaires est encore d'actualité. Le statut de la copropriété s'avère dans le droit brésilien assez limitatif et contraignant, les populations et acteurs de l'immobilier optant alors pour des modes de gestion alternatifs mais non explicitement reconnus par la loi. Cela pose parfois des problèmes de légitimité pour ces instances. Dans le contexte états-unien, les copropriétés peuvent en revanche s'avérer extrêmement puissantes, certains juristes et politologues estimant que les formes les plus abouties peuvent tout à fait être qualifiées de gouvernements locaux.

Dans bien des cas, c'est aussi l'action des pouvoirs publics locaux qui a pu être orientée afin de satisfaire prioritairement les intérêts habitants, au détriment d'une œuvre plus sociale parfois, ou même au préjudice d'autres secteurs d'activités. Dès le milieu du dix-neuvième siècle, les associations de résidents sont par exemple parvenues dans la péninsule sud-africaine à faire valoir leurs intérêts, ségrégationnistes en l'occurrence, face aux acteurs économiques qui, eux, souhaitent pouvoir bénéficier d'une main d'œuvre de couleur à proximité. De même, l'utilisation qui a été faite du zonage par la municipalité de São Paulo au cours du vingtième siècle illustre très bien cet opportunisme chez les acteurs du monde habitant à utiliser la force publique, et notamment sa capacité réglementaire, si nécessaire.

La gouvernance habitante tend à présenter des figures institutionnelles plus formelles mais révèle également une plus grande complexité. Cette tendance va de paire avec la multiplication des territoires habitants et l'apparition de superficies résidentielles bien plus étendues. Alphaville et Tamboré, recensant dans leurs multiples ensembles fermés environ 90.000 habitants, montrent une organisation tirant profit de ce poids démographique. Il y a été développé une administration habitante à deux échelons, avec un organe de gestion destiné à chaque développement résidentiel et une structure commune aux différents ensembles, celle-ci se chargeant d'organiser la sécurité des espaces intermédiaires, d'assurer des services mutualisés, de préserver la qualité du cadre de vie de manière plus large et de défendre les intérêts communs à cette population auprès des autorités municipales et étatiques. Cet organe de rang supérieur, qui tient d'ailleurs beaucoup à son image, dispose d'une réelle capacité à influencer les décisions publiques. A Johannesburg, les deux fédérations d'enclosure qui se

sont constituées au cours des deux dernières décennies montrent également cette même volonté de peser face aux autorités publiques. Certes, ces ligues ne sont pas dotées de capacités de gestion sur les espaces habitants, mais l'exemple est intéressant parce qu'il expose le cas de territoires dispersés, dans une géographie en archipel, qui se liguent pour défendre un intérêt commun.

A travers les différents points évoqués auparavant, il est possible de déceler une évolution. L'habiter s'est progressivement structuré. Peu à peu, sont apparus des réglementations plus élaborées, des organes de gestion plus formels, mais aussi des configurations plus complexes, avec même plusieurs niveaux de décisions et d'administration parfois. En outre, les acteurs du monde habitant, qu'ils soient propriétaires, résidents ou encore promoteurs, ont réussi à faire inscrire dans l'architecture territoriale, au travers d'une logique ascendante, des institutions adaptées à leurs intérêts. Pourtant, une telle échelle d'action n'avait pas forcément été prévue par l'ingénierie territoriale. De plus en plus, le fait habitant s'impose à la société. Il est très intéressant de percevoir, dans le contexte brésilien, une redéfinition du légal qui est sur le point de s'opérer pour s'adapter au fait habitant et à sa logique territoriale.

## ***4.2. Moments de territorialisation***

La territorialisation de l'habiter est un processus à considérer sur le temps long. Dans cette recherche, et étant donné les pays sélectionnés, c'est l'abolition des systèmes esclavagistes qui a été prise pour référence initiale. Le choix est loin d'être arbitraire. La remise en cause de l'ordre ancien modifia radicalement le cours de l'histoire dans ces trois pays, que ce fût en termes économiques, dans les modes de hiérarchisation de la société, dans la manière d'appréhender la ville ou encore de traiter une sphère résidentielle désormais largement détachée de la fonction productive. Suite à la remise en cause des fondements esclavagistes et aux subséquentes transformations sociétales, apparut une habiter d'esprit largement différent. La distinction entre les domaines privé et public se fit plus nette, la délimitation entre la résidence et le restant de l'urbain plus évidente. Cela fut d'autant plus vrai dans la structuration de l'habiter des ménages aisés. Et cela marquait le début d'une tendance, d'une évolution dans la relation entre le domicile et la ville. Pour autant, le processus de territorialisation de l'habiter qui s'en suivit ne fut pas linéaire. Certaines phases historiques se sont révélées plus intenses et plus fertiles en innovations.

L'une des hypothèses soutenue dans ce travail soutient l'existence d'un rapport entre cette territorialisation de l'habiter et une certaine démocratisation sociétale, ou autrement dit une tendance à l'égalisation des conditions. Malgré les lenteurs et incomplétudes du processus démocratique, depuis l'abolition de l'esclavage, ou plus largement la remise en cause des ordres anciens, les hiérarchies instituées furent progressivement bousculées. Ce processus démocratique a néanmoins connu une dynamique saccadée, avec des phases accélérées ou au contraire stagnantes, voire régressives. Dans sa structuration graduelle, l'habiter contemporain a connu cette même irrégularité dans le temps, avec des périodes plus intenses et d'autres plus inconsistantes. En revanche, dans les trois pays étudiés, il appert une relative synchronie entre les périodes d'accélération dans la construction démocratique et dans la territorialisation de l'habiter. En revanche, ce n'est pas vouloir dire que cette dimension est la seule à expliquer la dynamique habitante. Loin de là. Mais elle en serait plus simplement l'une des constituantes non négligeables.

La chronologie proposée dans les pages suivantes est très schématique. Il ne sera d'ailleurs pas cité de dates précises, mais plutôt spécifier des grandes périodes, des grandes phases, qui peuvent d'ailleurs parfois se recouper quelque peu entre elles dans le temps. En outre, afin de ne pas surcharger le propos, il ne sera fait référence que de manière assez indirecte aux différents points qui ont pu être abordés auparavant dans la thèse. Pour autant, ils ont bien évidemment structuré la réflexion et l'orientation de la chronologie présentée ci-après, en cinq points.

#### ***4.2.1. L'abolition et la perpétuation d'une hiérarchie par l'espace***

Dans les trois contextes étudiés, il a été démontré une relation évidente, entre l'effritement de l'ordre esclavagiste et une racialisation de la société. L'égalisation des conditions, puisque les esclaves effectivement affranchis, aurait pu appeler à une ouverture de la société dans le prolongement de l'abolition. Mais, il n'en fut pas ainsi. L'ouverture esquissée fut rapidement contrebalancée par un verrouillage de la société libellé en d'autres termes. Très rapidement, il a pu se constater chez les anciens maîtres, ou plus largement chez les populations blanches, une radicalisation dans la manière d'appréhender l'altérité. Le critère racial, plus que jadis, devint un obstacle à l'ascension sociale, celle-ci se limitant de plus en plus fréquemment à une possibilité d'évolution au sein même de la communauté de couleur. Paradoxalement, les populations noires qui n'avaient pas été esclaves perdirent pour la plupart énormément de leur liberté et de leur capacité d'intégration au sein de ces sociétés post-abolitionnistes. En outre, bien que l'entreprise de réaffirmation d'une hiérarchie fût avant tout menée au préjudice des populations noires dans ce contexte abolitionniste ou post-abolitionniste, elles ne furent pas les seules à être ciblées. Par exemple, les résidants asiatiques de la côte ouest-américaine ou des agglomérations sud-africaines furent également pris dans le tourbillon.

Cette stigmatisation renforcée s'accompagna d'évolutions dans le construit racial même, dans la circonscription des identités raciales ou également dans la définition des stéréotypes véhiculés. Et surtout, fut largement remise en cause la possibilité d'une proximité spatiale entre les races. Il a été évoqué pour le cas états-unien une affirmation progressive de la



sensorialité dans la manière de stigmatiser l'homme noir, celui-ci étant alors de plus en plus fréquemment assimilé à des odeurs rebutantes ou encore à la saleté. De telles orientations invitaient à l'instauration d'une distance physique, et par conséquent à la ségrégation de l'espace. C'est aussi la femme blanche et son intimité qu'il fallut, davantage encore, tenir à l'écart des domestiques et des populations de couleur, tout particulièrement dans les sociétés états-unienne et capétonienne. Bien évidemment, un esclave qui, autrefois, aurait osé faire des avances à la femme ou à une fille du maître risquait la mort, ou sinon de lourds châtiments corporels. Mais, désormais, l'espace devait s'organiser pour tenir à distance le domestique de la femme blanche. Le métissage, de même, fut dans ce contexte plus fortement condamné, et ce d'autant plus lorsque la femme était blanche.

L'habiter de la période, c'est-à-dire de la seconde moitié du dix-neuvième siècle, pouvait difficilement ne pas être marqué par de telles évolutions sociétales, et notamment par les modifications dans le construit racial. Il y eut également des altérations dans le champ social, mais à cette époque la couleur de peau et la dimension ethnique s'avéraient particulièrement structurantes dans les rapports entre les êtres et dans la fabrique de l'espace, notamment au niveau domestique. Les intérieurs habités par les ménages aisés furent très largement réorganisés pour permettre le service tout en dissociant le noyau familial du personnel travaillant sur place. L'organisation spatiale devait tout spécialement préserver l'intimité féminine des regards et venues des employés de maison. Cela était notable dans les résidences de tradition britannique ou influencées par cette culture. Cependant, les *palacetes* paulistes, grandes demeures nobles, montraient une même dissociation dans leurs plans entre espaces d'intimité, de réception et de services. En ce sens, le processus de territorialisation de l'habiter s'annonçait déjà d'une certaine manière depuis l'intérieur des domiciles, avec la mise à distance, malgré son importance dans le bon fonctionnement de la maison, d'un personnel qui jadis avait été plus directement intégré au noyau familial.

Cette réorganisation interne à la demeure annonçait d'une certaine manière ce qui allait advenir à l'échelle habitante, avec un cadre de vie résidentiel s'opposant à l'urbain, ou du moins à une partie de sa population et à quelques-unes de ses mutations récentes. En outre, apparaissait dans le logis une contradiction qui marquerait également la ville. De la même manière que l'architecture intérieure vint à matérialiser une certaine prudence à l'encontre du personnel domestique, alors primordial dans le fonctionnement de la maison, l'urbain à venir montrerait de la réserve vis-à-vis d'une main d'œuvre de couleur, que les acteurs

économiques majeurs réclamaient pourtant. Des agglomérations telles que Cape Town, Johannesburg ou East London exposaient fort bien cette discordance, entre intérêts habitants, et intérêts économiques.

#### ***4.2.2. La territorialisation habitante, Acte 1***

En période post-abolitionniste, le regard porté par les élites et strates supérieures, surtout blanches, sur la ville évolua radicalement. Bien évidemment, la contiguïté propre au milieu urbain devenait plus difficilement supportable dans un contexte où la manière de considérer l'altérité, raciale, appelait à une distance spatiale. Les témoignages d'époque, recensés pour quelques-uns dans la présente thèse, ne laissent pas de place au doute. Très rapidement, et cela est valable dans les trois pays étudiés, les nouveaux émancipés rejoignirent les villes en grand nombre. Pour les esclaves, le milieu urbain avait déjà pu constituer par le passé un cadre plus libre, avec une autorité généralement plus distante et la possibilité d'une sociabilité réelle avec la diversité des habitants. Qui plus est, les opportunités offertes dans le contexte rural aux nouveaux affranchis, sans possession de terre, étaient assez restreintes. Ainsi, les villes changèrent assez rapidement sur le plan démographique. Cela explique évidemment pour partie les altérations dans les représentations que pouvaient avoir les élites, ou même plus largement les populations blanches, sur la ville. Néanmoins, ce n'est pas la seule raison. Ce sont également les conditions de vie en milieu urbain qui se sont largement détériorées avec l'afflux de ces vagues de migrants. La grande précarité souvent des hommes et femmes qui intégraient la ville, la surpopulation et surtout les épidémies ont fait de la ville un environnement menaçant.

Face à un tel contexte, les élites urbaines ont eu deux réactions distinctes. Il y eut bien évidemment l'action menée par la force publique. C'est notamment son pouvoir réglementaire qui a permis dans certains cas de sélectionner, de manière plus ou moins ouverte et directe, les populations aptes à demeurer dans le cadre urbain. Aussi, c'est parfois même une intervention de grande ampleur qui fut entreprise sur l'urbain, motivée souvent par un discours hygiéniste. Dans diverses agglomérations, notamment à Rio de Janeiro ou São Paulo, la force publique

n'hésita pas à démolir massivement, ciblant en priorité l'habitat insalubre des populations les plus précaires. En d'autres contextes, notamment au sein de la péninsule sud-africaine, l'impératif sanitaire justifia la déportation des populations de couleur. La rhétorique hygiéniste ne se limitait pas aux strictes préoccupations médicales. Le discours était empli de considérations sociales et/ou raciales, ou encore de propos sur l'immoralité. Toutefois cette action radicale, et coûteuse, ne constitua que l'un des deux versants dans la réorganisation de l'urbain post-abolitionniste. C'est également par l'habiter que les ménages qui en avaient les moyens ont aménagé l'espace adapté à leurs exigences, attentes et intérêts.

En seconde moitié de dix-neuvième siècle, il a pu se déceler dans les formes habitantes des strates les plus favorisées, ou même de la classe moyenne parfois, une quête de privacité et de détachement spatial. Cela s'est notamment traduit par l'adoption de formes résidentielles plus excentrées, en des lotissements ou bourgs périphériques. Le rapport à la ville ne se faisait plus aussi direct. En outre, les cadres résidentiels investis par ces populations ont progressivement montré une certaine introversion dans leur organisation spatiale, les demeures se tournant assez souvent vers des espaces internes, et non plus vers le vaste urbain. Aussi, et cela est tout aussi important, les résidants ont cherché à asseoir un contrôle habitant sur le cadre de vie. Les modalités de cette maîtrise habitante furent diverses.

Dans certains cas, les groupes de résidants ou propriétaires ont surtout fait pression sur les autorités publiques pour qu'un zonage ou une autre réglementation urbaine soit adoptée afin de protéger les lieux de résidence face à d'éventuelles nuisances. Dans les agglomérations de la péninsule sud-africaine ou dans les villes états-uniennes, c'était notamment la présence de populations de couleur qui était l'objet de craintes et contre laquelle il fallait se prémunir. Ces réglementations de droit public furent introduites, en fonction du contexte, entre la seconde moitié du dix-neuvième siècle et les premières décennies du vingtième siècle. Aussi, furent incorporées à partir de la fin du dix-neuvième siècle, dans les contextes états-uniens et de la péninsule sud-africaine, des clauses raciales, attachées aux actes de transaction ou aux titres de propriété. C'était en fait un droit privé qui était en train de s'imposer au cadre habitant. Enfin, dans bien des cas, la menace physique constituait également un moyen usité par des ligues de propriétaires et résidants pour s'assurer que les riverains, blancs, n'entreprendraient pas de démarches susceptibles de mettre en péril l'exclusivité raciale du cadre habitant.

Il est à relever le rôle parfois important des lotisseurs et promoteurs dans cette entreprise de territorialisation habitante de première génération. Ils ont notamment pu insérer des clauses raciales ou parfois même faire adopter par les pouvoirs publics une réglementation sur le foncier à même de protéger le produit immobilier et le cadre de vie des futurs habitants. L'exemple le plus marquant en la matière est sans doute celui de la *Companhia City* qui parvint en première moitié de vingtième siècle à faire couvrir par le zonage municipal la qualité résidentielle de ses *jardins* au sein de l'agglomération de São Paulo. Néanmoins, il ne faudrait pas estimer que les acteurs du secteur immobilier furent les seuls protagonistes dans ce processus de territorialisation habitante. Les populations, propriétaires et riverains ont montré le même dynamisme et une réelle quête de contrôle sur leur cadre de vie.

#### ***4.2.3. La puissance publique et le dessein urbain***

Au cœur du vingtième siècle, les pouvoirs publics ont gagné une influence majeure dans l'aménagement des villes. Et bien souvent, outre les municipalités, ce sont les services étatiques nationaux, fédérés et fédéraux qui furent investis de la tâche. L'action sur l'urbain fut menée dans les trois pays étudiés avec une ampleur nouvelle. Par conséquent, les pouvoirs publics acquéraient aussi une capacité inédite à réorganiser l'espace selon les convenances et attentes, en particulier, des populations les plus influentes. Malgré les contre-exemples, la ségrégation de l'espace urbain avait jusqu'alors été essentiellement la résultante d'actions municipales et habitantes. L'administration publique du cœur de vingtième siècle allait en revanche disposer de nouveaux leviers pour intervenir et modifier la physionomie des agglomérations, à travers notamment les politiques urbaines, les dispositifs consacrés au logement, l'attribution de fonds et de prêts aux propriétaires ou encore les subventions octroyées pour la création d'infrastructures de transports.

Ces nouveaux moyens et cadres pour l'action publique n'indiquaient pas nécessairement une orientation discriminatoire, mais l'usage qui en a été fait a conduit en tous les cas, dans les trois pays étudiés, à un clivage social et/ou racial encore plus marqué de l'espace. Certains secteurs des villes américaines ont été totalement délaissés, se transformant rapidement en

ghettos. L'action urbaine dans les agglomérations brésiliennes se concentra bien davantage sur les espaces centraux et aires résidentielles aisées, omettant de traiter la périphérie plus modeste et sous-équipées. En Afrique du Sud, les autorités nationales adoptèrent de multiples lois à portée ségrégationniste dans la première moitié du vingtième siècle avant d'ériger plus radicalement l'apartheid en projet de société, à partir de 1948.

Il est à noter en outre que, durant cette phase plus distinctement ségrégationniste au niveau étatique, du moins dans le contexte sud-africain et états-unien, les pouvoirs publics ont surtout introduit une séparation résidentielle entre les populations de couleur, noires notamment, et les ménages blancs les plus modestes. Les familles les plus aisées avaient généralement déjà pu s'offrir un exclusivisme, social et racial. En revanche, pour des questions de coûts, les strates blanches les plus modestes n'avaient pour la plupart pas pu suivre ces ménages plus modestes dans leurs parcours résidentiels, continuant ainsi régulièrement à habiter en des aires plus cosmopolites.

En fin de dix-neuvième siècle, une partie de la presse de Cape Town s'était émue du sort des blancs pauvres, contraints de demeurer en des secteurs d'habitat vétustes et largement hétérogènes d'un point de vue racial et ethnique. De même, la discrimination raciale instaurée par les autorités étatiques sur le marché du travail contenta en priorité la main d'œuvre blanche précaire. Dans le contexte états-unien, les politiques de prêts à taux préférentiels ou les garanties des prêts hypothécaires accordées par les instances fédérales ont permis à des ménages relativement modestes, et presque exclusivement blancs, d'accéder à un logement, notamment dans le suburbain, qu'ils n'auraient pu se permettre autrement.

#### ***4.2.4. La redémocratisation ou l'intérêt du plus grand nombre***

Dans la seconde moitié du vingtième siècle, les trois sociétés étudiées ont connue une phase de démocratisation ou de redémocratisation. Aux Etats-Unis, c'est essentiellement au cours des décennies 1950 et 1960 que les minorités, raciales entre autres, recouvrèrent peu à peu leurs droits civiques. En outre, une décision de la Cour suprême puis une législation

fédérale ensuite remirent en cause la possibilité d'une ségrégation, raciale notamment, dans les lieux publics. Au Brésil, c'est au cours de la décennie 1980 que le pays se redémocratisa sur un plan politique. Pour la première fois, avec l'universalisation de l'accès au suffrage, les illettrés furent notamment en droit de voter. En outre, la Constitution fédérale de 1988 intégra certaines revendications sociales en matière de droit à la ville, alors que la périphérie avait jusqu'ici très largement été niée dans sa condition urbaine. En Afrique du Sud, l'abrogation des lois d'apartheid au début de la décennie 1990 marquait le début d'une transition politique et sociale.

Cette phase ne constitue évidemment pas un achèvement dans le processus démocratique, mais seulement une étape de plus. Bien des inerties demeurent et lorsque certaines barrières tombent, d'autres apparaissent. Néanmoins, l'évolution, ainsi qu'il a été démontré plus tôt dans la présente thèse, a entraîné des changements dans la physionomie urbaine et surtout dans les jeux de pouvoirs au sein des villes. Les autorités municipales n'ont plus toujours été aussi réactives aux intérêts d'une élite influente ou d'une population privilégiée au titre de son identité raciale. D'autres populations, peu habituées historiquement à peser sur les décisions des pouvoirs publics, sont quelquefois parvenues à imposer leurs priorités dans les agendas politiques locaux. La ville continue à refléter de nombreuses inégalités, mais son dessin et son destin sont décidés plus largement selon des modalités démocratiques. Dans ce contexte, l'un des points de divergence entre populations de conditions et d'intérêts opposés concerne plus particulièrement la fiscalité locale et la manière d'employer les fonds récoltés par ce biais. C'est notamment la question de la péréquation ou de la solidarité fiscale qui fait débat.

Dans les trois sociétés étudiées, le nouveau contexte a pu entraîner des altérations dans les représentations sur la ville. Celle-ci fut perçue de manière plus fréquente comme le lieu du déclin, du dysfonctionnement ou sinon d'une modernité brisée. Divers facteurs sont en mesure d'expliquer cela. Il y a notamment des raisons économiques. Souvent, aussi, c'est la criminalité qui inquiète, quand bien même les données statistiques relevées ne correspondent pas forcément au climat d'insécurité ressenti par la population. Mais il est probablement possible, également, d'expliquer cette altération des représentations sur la ville, chez certaines populations, comme la résultante d'une moins ample capacité à façonner l'espace urbain selon leurs intérêts. La démocratisation, c'est aussi, en quelque sorte, une redistribution du contrôle sur l'espace et son aménagement. L'hygiénisme de la seconde moitié du dix-neuvième siècle exposait très souvent ce besoin de regagner une maîtrise sur un environnement urbain qui



n'était plus tout à fait sous contrôle, que ce fût sur un plan strictement fonctionnel, avec notamment l'apparition de problèmes sanitaires, mais aussi sur un plan plus social ou plus racial, selon les contextes.

Enfin, il est bon de relever certaines difficultés effectivement rencontrées par les pouvoirs publics face à certains défis et dysfonctionnements urbains contemporains. Sans doute faut-il expliquer cela, pour partie, par les nouveaux impératifs auxquels doivent désormais répondre les autorités. Le processus démocratique impose aux pouvoirs publics de répondre de manière plus humaine aux problèmes de populations qui jadis avaient été négligées ou même rejetées de l'urbain. Il n'est plus question, normalement, pour les pouvoirs publics de les expulser hors la ville ou de les cantonner en certaines franges. Les solutions deviennent nécessairement plus complexes. A titre d'illustration, la question de la criminalité urbaine existait déjà au sein de la société sud-africaine en fin d'apartheid. Pour autant, la population blanche du pays n'avait pas pleinement conscience du problème puisque celui-ci était assez largement cantonné dans les réserves noires, souvent touchées par une grande précarité.

#### ***4.2.5. La territorialisation habitante, Acte 2***

Sans doute faut-il percevoir dans cette mutation de la société, dans cette transfiguration du contexte urbain et dans l'évolution des représentations qui se façonnent sur la ville l'une des raisons à la nouvelle dynamique habitante qui se fit jour dans la seconde moitié du vingtième siècle et qui rappelle, par bien des aspects, la dynamique habitante entrevue dans la seconde moitié du dix-neuvième siècle et les premières décennies du siècle suivant. Cela veut-il dire que les démarches de territorialisation habitante avaient disparu entretemps ? Non, mais l'esprit de territorialisation habitante semble avoir été un peu moins vigoureux dans la période intermédiaire. Les formes de contrôle que les acteurs du monde habitants avaient pu mettre en œuvre pour sécuriser leur cadre de vie ont continué à se diffuser, même très largement dans certains contextes. Mais, lors de cette période, les innovations en termes de territorialisation habitante semblent avoir été moins nombreuses ou, plus précisément, n'ont pas été reprises de manière immédiate et profuse.

A partir de la seconde moitié du vingtième siècle de nouvelles formes plus marquées et plus formelles de la territorialisation se sont en revanche diffusées à une vitesse accélérée. Les populations ont assez fréquemment cherché à se détacher de l'urbain, ce qui fut notamment rendu plus aisé par la diffusion de la voiture individuelle et donc la possibilité d'une résidence suburbaine. Un tel univers, ainsi qu'il l'a été démontré, n'est pas neutre. Au contraire, il s'est assez largement façonné contre la ville-centre ou du moins en opposition à certaines des représentations attachées à celle-ci. L'espace suburbain fut en de multiples cas réglementé, en particulier à travers le zonage et autres dispositions foncières, dans l'intérêt habitant et en opposition à la ville-centre qui avait été fuie. Les considérations raciales ou sociales, entre autres, ne furent pas absentes dans cette normation de l'espace. Aussi, la migration suburbaine a parfois pu s'expliquer par des raisons plus économiques, et notamment fiscales ainsi qu'il a été vu. La périphérisation permet dans certains cas de trouver un cadre dans lequel l'habitant ne se voit pas contraint à une péréquation qui lui serait défavorable.

Toutefois, l'aspect révolutionnaire en cette seconde moitié de vingtième siècle et début de vingt-et-unième siècle est avant tout dans l'affirmation de plus en plus marquée d'une institution habitante. Auparavant, les configurations n'étaient pas parues aussi structurées, ou aussi formelles. Les pressions sociales exercées à l'échelle du voisinage ou les clauses attachées aux titres de propriétés avaient par le passé pu montrer une ambition habitante à vouloir assurer un contrôle sur le cadre de vie. Aussi, les associations de contribuables ou de résidents avaient déjà pu s'affirmer comme des institutions habitantes. Mais celles-ci ne possédaient pas le moyen d'un contrôle direct et entier sur l'environnement résidentiel. Elles ne disposaient pas de la pleine dimension coercitive. Ainsi, l'essor de la copropriété comme organe de gestion des espaces résidentiels constitue une novation majeure dans le processus. L'autorité affirmée sur l'aire habitante est ici décuplée. Qui plus est, les compétences de ces copropriétés sont très larges, amenant différents auteurs à les considérer comme de réels gouvernements privés. De telles institutions habitantes offrent la possibilité d'un contrôle et d'une définition du cadre de vie de manière accentuée, en des contextes urbains qui peuvent parfois sembler chaotiques, adverses, moins adaptés aux exigences et intérêts de la population résidente.

En ce sens, la fermeture résidentielle, qui suppose un certain degré d'institutionnalisation habitante, même basique, s'inscrit dans le même processus de territorialisation. La dimension physique de la fermeture accroît la capacité de contrôle et de définition du cadre de vie. D'une

certaine manière, il n'est pas tout à fait étonnant de voir cette matérialité s'inscrire dans le prolongement, ou en complément, d'une affirmation institutionnelle accrue de l'habiter. En revanche, la fermeture physique doit probablement se concevoir dans une opposition plus directe au monde extérieur, alors que l'institution habitante s'impose dans un premier temps aux résidants, afin de prévenir les comportements et pratiques qui pourraient être néfastes à l'ensemble du voisinage. Cela ne signifie pas cette institution n'est pas dans un second temps tournée contre l'extérieur et ses nuisances. Lorsque des groupements de propriétaires et résidants faisaient pression sur les riverains pour s'assurer qu'aucune propriété ne soit vendue à un client noir, la menace s'exerçait contre des membres qui, en interne, auraient été à même de faire introduire dans le voisinage des nuisances en provenance de l'extérieur.

### ***4.3. L'habiter et la cité***

Cette valorisation contemporaine de l'habiter appelle à une réflexion sur l'organisation de la société. Diverses voix se sont élevées pour condamner, par exemple, les expressions d'une fermeture résidentielle. D'autres ont pu mentionner une dérive sécessionniste. Sans doute ne faut-il pas aller si loin. Bien des démarches habitantes n'apparaissent pas malveillantes à l'égard de l'édifice social. Ce serait faire un procès injuste à nombre de résidents. Néanmoins, la multitude et l'envergure de ces entreprises habitantes, qui, prises individuellement, auraient été sans grandes conséquences, tendent à restreindre le champ d'une œuvre plus collective. Dans bien des cas, la défense des intérêts habitants a pu se faire au détriment d'un intérêt plus largement public. Ou sinon faut-il considérer, exception faite des autres acteurs économiques, que l'intérêt citoyen est dans la somme des intérêts habitants ? Ce serait alors probablement penser la ville fragmentée comme idéal. Et il n'est pas évident que ce soit la forme urbaine la plus efficace ou, autrement dit, celle qui s'interdise le moins de conséquences néfastes sur la vie des différents habitants, qu'ils soient défavorisés ou plus avantagés.

La préoccupation sécuritaire, qui constitue parfois un réel défi, pose tout particulièrement la question de l'action à entreprendre. Afin de résoudre le problème d'une criminalité élevée, est-il préférable d'envisager l'effort à un échelon habitant ou communautaire, de manière plus collective, ou sinon de combiner les deux ? La réponse est loin d'être évidente. Sans doute, même, diffère-t-elle selon les contextes. Et elle divergera d'ailleurs en fonction de ce que les populations désireront sécuriser. Il n'est pas sûr que l'orientation des fonds vers la protection d'aires plus spécifiquement résidentielles permette un usage plus sûr de l'espace public. Une mutualisation plus complète des efforts réalisés en matière de lutte contre la criminalité n'aurait-elle pas permis une sécurisation étendue, couvrant simultanément aires de résidence et espace public ? Il faut bien évidemment prendre en compte la difficulté que peuvent avoir parfois les autorités compétentes à résoudre cette question de la criminalité efficacement, mais il semblerait que l'époque soit également à une concentration de l'effort sécuritaire en des points bien particuliers de l'espace. L'effort se révèle assez largement sélectif.

L'affirmation des territoires habitants pose aussi des questions en termes démocratiques. Le citoyen moderne fut pensé comme un être doté d'une présomption d'innocence, libre de ses mobilités sur l'espace public tant que les pouvoirs publics n'ont rien à lui reprocher. Or, c'est justement ce point que la fermeture résidentielle, stricte ou plus lâche, conteste d'une certaine manière. Les circulations anonymes permises par la démocratie et l'espace public modernes semblent parfois poser problème à l'esprit habitant. Le citoyen anonyme vient en quelque sorte troubler le monde familial, l'univers des habitudes, que les résidents cherchent à instaurer dans leur cadre de vie. Il semble ainsi y avoir une friction entre l'habitant et le citoyen, qui sont pourtant une et même personne. Sans doute touche-t-on ici une dimension ambiguë de la démocratie et du rapport institué entre sphère publique et sphère privée au travers de cette construction sociale et politique.

Il serait sans doute pertinent, par ailleurs, de s'interroger plus profondément sur le sens de la sphère privée attachée à la question habitante, et de se pencher entre autres sur l'importance de la propriété. L'affirmation progressive d'un territoire habitant, qui se conçoit comme un intermédiaire entre l'urbain et le strict foyer, doit aussi s'appréhender en termes économiques et politiques. Il est apparu à l'échelon habitant une sphère d'action, qualifiable de club, et propice à une entreprise commune. Celle-ci n'est pas strictement privée, les investissements et bénéfices étant partagés. En revanche, elle n'est pas publique non plus, puisque la jouissance des biens et services financés dans ce cadre se voit strictement réservée aux contributeurs. La pertinence d'une telle sphère d'action a été étudiée dans sa dimension économique. Sans doute y aurait-il réflexion à mener aussi dans le champ politique et sur ce que cela traduit dans la distinction traditionnelle entre domaines public et privé. Si l'évolution démocratique des sociétés a rendu la propriété privée plutôt moins nécessaire au citoyen pour pouvoir accéder au jeu politique, et notamment au suffrage électoral à un niveau étatique, il semblerait qu'elle soit en revanche devenue, ou redevenue, un sésame indispensable pour pouvoir compter dans certains jeux locaux. Sans doute cette évolution n'est-elle pas dénuée de significations ?





# Glossaire et sigles employés

## Etats-Unis d'Amérique

**American Housing Survey (AHS)** : Enquête sur le logement des foyers américains, conduite par le *U.S. Census Bureau*.

**Common Interest Development (CID)** : Développement résidentiel régi par une association de propriétaires.

**Community Associations Institute (CAI)** : Fédération des associations de propriétaires, créée en 1973 à l'initiative, entre autres, d'acteurs de la construction immobilière. Organisation à but non lucratif qui offre un appui et de la formation aux gestionnaires, professionnels ou bénévoles, en copropriétés. Elle exerce en outre une activité de lobbying pour protéger la liberté d'action des associations de propriétaires.

**Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs)** : Restrictions d'usage attachées à un ensemble de propriétés à l'initiative d'un constructeur, d'un développeur, d'une association de propriétaires ou de voisinage.

**Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED)** : Prévention de la criminalité par l'aménagement de l'environnement physique.

**Federal Housing Administration (FHA)** : Agence gouvernementale du logement des Etats Unis d'Amérique créée sous la présidence Franklin D. Roosevelt suite au National Housing Act de 1934. L'idée sous-tendante à sa fondation était de faciliter l'accession à la propriété des familles à faibles et moyens revenus, en assurant notamment un système de financement du logement (prêts hypothécaires à taux préférentiels, assurances) et d'améliorer la qualité du logement.

**Homeowners Association (HOA)** : Association de propriétaires, équivalent juridique du syndic de copropriété français. Parfois également dénommée POA (*Property Owners Association*) ou encore RCA (*Residential Community Association*).

**Home Owners' Loan Corporation (HOLC)** : Agence créée en 1933, concrétisant ainsi une mesure engagée sous l'impulsion du Président américain Franklin D. Roosevelt dans son plan de relance (*New Deal*). Dotée de fonds fédéraux, cette nouvelle institution avait pour rôle de financer des prêts immobiliers hypothécaires à faible taux.

**National Association of Real Estate Boards (NAREB)** : Principale fédération du secteur immobilier aux USA, exerçant une activité de lobbying importante. Créée en 1908 sous le nom *National Association of Real Estate Exchanges*, elle fut rebaptisée par la suite *National Association of Real Estate Boards*, avant de prendre le nom définitif, en 1974, de *National Association of Realtors*.

**Neighborhood watch programs** : Programmes de surveillance du voisinage.

**Planned Unit Development (PUD)** : Procédure permettant l'approbation de tous les zonages et toutes les parcellisations en une seule fois, facilitant ainsi le lotissement et l'aménagement de vastes superficies par les développeurs. Par dérivation, le terme désigne un type de propriété selon lequel chaque propriétaire d'un lot est également membre d'une association de propriétaires. Cette dernière est propriétaire des aires communes. Enfin, le vocable tend également à être compris comme un lotissement de maisons individuelles bien que le statut de PUD n'implique pas nécessairement un type d'habitat particulier ou encore un usage unique, notamment résidentiel.

**Redlining** : Pratique visant à refuser un prêt hypothécaire ou une assurance de prêt selon l'aire d'habitation. La *Home Owners' Loan Corporation* a eu recours à ce procédé, établissant des cartes sur lesquelles étaient entourées ou coloriées en rouge les zones géographiques d'investissement risqué. En général, celles-ci correspondaient aux quartiers habités par les minorités, notamment les afro-américains.

**Residential Security Maps** : Cartes établies dans le cadre de la pratique du *redlining*. La *Home Owners' Loan Corporation* aurait, au travers de ces documents, divisé 239 villes américaines, en quatre zones, selon le risque d'investissement.

**U.S. Census Bureau** : Organisme fédéral chargé des recensements aux Etats-Unis d'Amérique.

**White Anglo-Saxon Protestant (WASP)** : Protestants anglo-saxons blancs, communauté majoritaire et souvent considérée comme la plus influente aux Etats-Unis d'Amérique.

# Brésil

**Casa grande** : En milieu rural et agricole, demeure du maître et de son cercle familial, à côté de laquelle se trouvait la *senzala*, bâti des esclaves et autres employés.

**Chácara** : Demeure aux caractéristiques rurales ou semi-rurales.

**Companhia City** : *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*, plus communément dénommée *City Company, Cia. City*, ou même *City*. Société fondée en 1912 ayant contribué au développement urbain de São Paulo par la création de ses *jardins*.

**Condomínio** : copropriété

**Condomínio de fato** : copropriété de fait, et non de statut légal.

**Condomínio fechado** : copropriété fermée ; ne correspond à aucun statut légal.

**Cortiço** : Terme, qui signifie littéralement « ruche », désignant un bâtiment dont les pièces sont louées ou sous-louées comme habitations familiales et aux installations sanitaires communes. Généralement occupés par des ménages à faible pouvoir économique.

**Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU)** : Impôt sur la propriété immobilière et territoriale urbaine.

**Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)** : Institut Brésilien de Géographie et de Statistique. Equivalent brésilien de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

**Jardim** : Lotissement résidentiel noble réalisé par la *Companhia City* à São Paulo dans la première moitié du vingtième siècle et reprenant certains des préceptes développés dans le cadre de la cité-jardin par Ebenezer Howard.

**Light** : Officiellement *The Rio de Janeiro Tramway, Light and Power Company Limited*. Société fondée en 1904 pour assurer une partie des services urbains de la ville carioca.

**Palacete** : Hôtel particulier, manoir.

**Quilombo** : Lieu d'asile au sein desquels se regroupaient jadis esclaves fugitifs et marginaux.

**Senzala** : En milieu rural et agricole, bâti des esclaves et employés qui se situait à proximité de la *casa grande*, demeure du maître et de son cercle familial.

**Sobrado** : Demeure urbaine, noble et à plusieurs niveaux.

**Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicadas Aos Complexos Sociais (SAGMACS)** : Société pour l'analyse graphique et mécanographique appliquée au complexe social. Bureau d'études créé en 1947 sous l'impulsion du Français Louis-Joseph Lebreton, un père dominicain s'étant employé à appliquer les principes du mouvement Economie et Humanisme. D'essence catholique, l'association militait, en terres brésiliennes tout comme par le biais de ses antennes françaises, pour une économie humaine et une solution humaniste aux problèmes sociaux.

# Afrique du Sud

**African National Congress (ANC)** : Parti politique sud-africain fondé en 1912. Il fut une figure de proue dans l'opposition au régime d'apartheid. Déclaré illégal en 1960, il fut autorisé de nouveau à partir de 1990. Il est le parti au pouvoir depuis 1994 et l'élection de Nelson Mandela.

**Bandieten** : Prisonniers condamnés aux travaux forcés, qui venaient pour beaucoup d'entre eux des bases asiatiques détenues par la VOC.

**Bantoustans** : Territoires réservés aux populations noires sur la base de critères ethniques. Au total, en Afrique du Sud, dix bantoustans furent créés, tous destinés à un groupe ethnique différent. En 1970, ceux-là furent rebaptisés homelands. Quatre d'entre eux devinrent par la suite indépendants. En outre, les populations noires se voyaient attribuée la nationalité de leur bantoustan d'appartenance, perdant ainsi la citoyenneté sud-africaine.

**Boer** : Terme signifiant paysan en néerlandais, mais devant également être compris comme la contraction de « Trekboer »

**Caledon Code** : Souvent dénommé *Hottentot Code* ou *Hottentot Proclamation*. Législation proclamée le 1er Novembre 1809 par le Gouverneur britannique du Cap, Lord Caledon, et qui instaurait un contrôle des mobilités des populations khoïkhoï, servant en ce sens les intérêts des fermiers surtout afrikaners qui gagnaient ici un contrôle sur la force de travail.

**Citoyen-libre (Vrij-burgher)** : Statut particulier accordé par la VOC à certains de ses employés qui avaient été libérés de leurs contrats. Il leur était ainsi autorisé d'établir une ferme et de fonder une famille.

**Coloured** : Terme évoluant dans son acception selon la période et le contexte. Dans les registres de recensements édités après 1836, étaient listées sous cette désignation toutes les populations d'origine khoï, san, les noirs-libres, ainsi que les hommes et femmes affranchis. Le « coloré » se définissait ainsi en opposition au « blanc. » Sous régime d'apartheid, le terme était en revanche utilisé dans le sens de « métis. »

**Coolie** : Travailleur agricole d'origine asiatique.

**Enclosure résidentielle** : Voisinage ou quartier fermé de manière partielle, a posteriori, afin d'en contrôler les accès et les mobilités internes. La voirie interne demeure publique.

**Gelykstelling** : Egalisation ou nivellement en Afrikaans. Concept révélant la crainte exprimée par certains colons européens, en fin de dix-huitième siècle et surtout au dix-neuvième siècle, de voir s'effacer la différenciation des statuts sur laquelle s'appuyait l'ordre ancien.

**Grand Trek** : « *Groot trek* » en afrikaans, signifiant « grand voyage » ou « grande migration » ; exode entrepris à partir de la décennie 1830 par plusieurs milliers de *boers* (peut-être 15.000) à destination des terres intérieures, en réaction notamment à la politique menée par les autorités coloniales britanniques.

**Group Areas Act** : Législation adoptée en 1950, constituant l'une des premières et principales lois d'apartheid et généralisant à l'ensemble du pays des pratiques ségrégatives déjà en œuvre dans de nombreuses municipalités. Il instituait des zones d'habitat et de commerce ségréguées, dans les villes et les campagnes, pour chacun des groupes raciaux légalement reconnus, à savoir les blancs, les noirs, les indiens et les métis.

**Hottentot** : Terme considéré comme péjoratif et employé par les Afrikaners pour qualifier les membres appartenant à la population khoïkhoï.

**Hottentot Code** : Cf. Caledon Code

**Hottentot Proclamation** : Cf. Caledon Code.

**Khoïkhoï** : Etymologiquement, les « hommes des hommes. » Les Khoïkhoï sont l'un des peuples natifs de l'Afrique australe. Ils se différencient des Sans par une activité économique essentiellement tournée vers l'activité pastorale.

**Khoisan** : Terme usité dans la littérature académique pour réunir sous une même désignation les populations khoï et san.

**Location** : Réserve destinée à la résidence d'une population spécifique. Régulièrement, elles furent établies en marge des villes pour la résidence des populations dites indigènes. D'autres populations furent néanmoins concernées. Ces réserves pouvaient être publiques ou privées.

**Native Land Act** : Loi adoptée par le Parlement de l'Union d'Afrique du Sud en 1913 interdisant aux populations africaines, indigènes, d'être propriétaires en dehors des réserves. Celles-ci ne représentaient, dans un premier temps, que 7 % des superficies du pays. Cette loi deviendrait une pièce importante dans le dispositif d'apartheid.

**Noir-libre (vrij zwart)** : Statut sous lequel étaient reconnues par la VOC les populations non asservies et ayant une ascendance africaine - khoïkhoï exceptée - ou asiatique, que celle-ci fût pleine ou seulement partielle. Dans la majorité des cas, il s'agissait d'esclaves affranchis. Ils avaient peu ou prou les mêmes droits que les citoyens-libres, même si leur situation semble s'être détériorée au cours du dix-huitième siècle.

**Ordinance 50** : Ordonnance promulguée par le gouvernement du Cap en 1828 et garantissant à tous les sujets libres de la colonie, et notamment aux membres de la population khoïkhoï, l'égalité des droits. Le texte abrogeait par conséquent le *Caledon Code* de 1809.

**Parti National (National Party)** : Fondé en 1915 par des nationalistes afrikaners. Il demeura au pouvoir de 1948 à 1994, période au cours de laquelle fut conduite la politique d'apartheid. Son électorat était essentiellement blanc et néerlandophone.

**Ratepayers Association** : Association de contribuables, caractéristique de la vie politique suburbaine britannique depuis le milieu du dix-neuvième siècle et conçue initialement pour superviser l'utilisation faite de l'argent public par les conseils municipaux. De telles associations de contribuables furent créées dans la plupart des suburbs blanches sud-africaines, opérant souvent davantage comme des associations de voisinage et des groupes de défense des intérêts résidentiels locaux.

**Sans (ou Bochimans)** : L'un des peuples natifs de l'Afrique australe. Les Sans se différencient des Khoïkhoï par une activité économique essentiellement tournée vers la chasse et la cueillette.

**Stoep** : Prolongement de toiture venant former une véranda ouverte en façade. Il s'agissait d'une configuration fréquente dans l'architecture coloniale néerlandaise.

**Township** : Lotissement, d'un point de vue strictement légal. Néanmoins, dans le contexte sud-africain, le terme est plus souvent usité pour désigner les vastes lotissements publics établis en périphérie afin d'y loger en masse, et souvent de manière précaire, les populations non-blanches.

**Trekboers** : Fermiers semi-nomades qui par leurs migrations contribuèrent à l'expansion territoriale rapide de la colonie du Cap en direction du nord et de l'est. Généralement, il s'agissait de colons néerlandais, d'huguenots français ou encore de protestants allemands.

**Voortrekker** : Boer ayant pris part au Grand Trek.

**Vereenigde Oost-Indische Compagnie (VOC)** : Compagnie néerlandaise des Indes orientales. Fondée en 1602, avec le support du gouvernement des Provinces-Unies, cette société commerciale bénéficiait du monopole national sur les échanges commerciaux avec les contrées asiatiques. Elle fut à l'origine de l'implantation première à Cape Town et elle administra la colonie du Cap jusqu'en 1795, soit quelques années avant sa disparition, en 1798.

**Xhosa** : Peuple de langue bantoue, originaire de la région des Grands Lacs, et qui a progressivement migré vers les côtes australes du continent africain, s'installant sur des terres qui jusqu'alors avaient été habitées par des populations khoïkhoï ou san.



# Bibliographie

## *Introduction*

- ANDREWES, Anthony A. (1982) « The Tyranny of Pisistratus », in John Boardman & N.G.L. Hammond (eds.), *The Cambridge Ancient History, vol. 3, part 3 – The Expansion of the Greek World, Eighth to Sixth Centuries B.C.*, Cambridge, London, New York : Cambridge University Press, p. 392-416.
- ARENDT, Hanna [1951] (2002) *Les Origines du totalitarisme*, suivi de *Eichmann à Jérusalem*, Paris : Gallimard, 1615 p.
- ARENDT, Hanna (1958) *The Human Condition*, Chicago: University of Chicago Press, 332 p.
- ATKINSON, Rowland; BLANDY, Sarah; FLINT, John & LISTER, Diane (2004) « Gated Cities of Today: Barricaded Residential Development in England », paper 21, *ESRC Centre of Neighborhood Research*, disponible au 20/12/2006 sur < <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr21pap.pdf> >
- ATKINSON, Rowland & FLINT, John (2004) « Fortress UK? Gated Communities, The Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation », *Housing Studies*, vol. 19, n° 6, November, p. 875-892.
- AUGOYARD, Jean-François (1979) *Pas à pas : essai sur le cheminement quotidien en milieu urbain*, Paris : Editions du Seuil, 186 p.
- BACHELARD, Gaston (1957) *La poétique de l'espace*, Paris : Presses Universitaires de France, Quadrige, 214 p.
- BAREL, Yves (1977) *La ville médiévale – Système social, système urbain*, Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble, Collection « Etat et Société », 617 p.
- BARTON, Stephen E. & SILVERMAN, Carol (1994) *Common interest communities: Private governments and the public interest*, Berkeley: Institute of Governmental Studies Press, 318 p.
- BERGSON, Henri (1932) *Deux sources de la morale et de la religion*, Paris : Alcan, 346 p.
- BILLARD, Gérard ; CHEVALIER, Jacques & MADORE François (2005) *Ville fermée, ville surveillée : la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes : PUR, 230 p.

- BILLARD, Gérard ; CHEVALIER, Jacques ; MADORE, François & VUAILLAT, Fanny (2011) *Quartiers sécurisés. Un nouveau défi pour la ville ?*, Paris : Editions Les Carnets de l'info, 205 p.
- BILLARD, Gérard & MADORE, François (2009) « Fortress Australia », in Thierry Paquot (dir.), *Ghettos de riches. Tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*, Paris : Perrin, p. 241-251.
- BLAKELY, Edward Jr & SNYDER, Mary Gail (1997) *Fortress America : Gated Communities in the United States*, Washington D.C.: Brookings Institution Press, 209 p.
- BOUDREAUX, Donald J. & HOLCOMBE, Randall G. (2002) « Contractual Governments in Theory and Practice », in David Beito, Peter Gordon & Alexander Tabarrok (eds.) *The Voluntary City – Choice, Community & Civil Society*, University of Michigan Press, 462 p.
- BURKE, Matthew & SEBALY, Christian (2001) « Locking in the Pedestrian? The privatized Streets of Gated Communities », *World Transportation Policy and Practice*, vol. 7, n° 4, p. 67-74.
- CADOTTE, François (prés.) (2003) « Pas dans ma cour », *Urbanité*, vol. 2, n° 2, juillet, 60 p.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio (2000) *City of Walls – Crime, Segregation and Citizenship in São Paulo*, Berkeley: University of California Press, 487 p.
- CAPRON, Guénola (dir.) (2006) *Quand la ville se ferme – Quartiers résidentiels sécurisés*, Paris : Editions Bréal, 288 p.
- CELL, John Whitson (1982) *The Highest Stage of White Supremacy: The Origins of Segregation in South Africa and the American*, New York: Cambridge University Press, 336 p.
- CERTEAU, Michel (de) (1980) *L'invention du quotidien, tome 1 : Arts de faire*, Paris : Union Générale d'Éditions, 288 p.
- CERTEAU, Michel (de) (org.) (1994) *L'invention du quotidien, tome 2 : Habiter, cuisiner*, Paris : Gallimard, 415 p.
- CHALAS, Yves (2000) *L'invention de la ville*, Paris : Anthropos, 200 p.
- CHARMES, Eric (2005) *La vie périurbaine face à la menace des gated communities*, Paris : L'Harmattan, 219 p.
- CHARMES, Eric (2011) « Ensembles résidentiels privés ou municipalités exclusives ? Le débat sur le gouvernement local privé revisité par les cas de la France et des États-Unis », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 55, n° 154, p. 89-107.
- COTTEREAU, Alain (1992) « “Esprit public” et capacité de juger. La stabilisation d'un espace public en France aux lendemains de la Révolution », in Alain Cottureau & Paul Ladrière (dir.) *Pouvoir et légitimité. Figures de l'espace public*, Paris : Éditions de l'EHESS, p. 239-272.
- COY, Martin (2006) « Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience », *GeoJournal*, vol. 66, n° 1-2, p. 121-132.
- DONZELOT, Jacques (1999) « La nouvelle question urbaine », *Esprit*, n° 258, Nov., p. 87-114.
- DONZELOT, Jacques (2004) « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, n° 303, mars-avril, p. 14-39.

- DOUILLET, Anne-Cécile (2005) « Les politiques contractuelles de développement rural : désectorisation ou design territorial ? », in Faure & Anne-Cécile Douillet (dir.), *L'action publique et la question territoriale*, Grenoble : Presses universitaires de Grenoble, p. 75-92.
- FONSECA, Ricardo Marcelo (2006) « A cultura jurídica brasileira e a questão da codificação civil no século XIX », *Revista da Faculdade de Direito*, vol. 44, p. 61-76.
- GERVAIS-LAMBONY, Philippe (2004) « Mondialisation, métropolisation et changement urbain en Afrique du Sud », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n° 84, p. 57-68.
- GLASZE, Georg & ALKHAYYAL, Abdallah (2002) « Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia », *Environment and Planning B: Planning and Design*, vol. 29, n° 3, p. 321-336.
- GLASZE, Georg (2004) « Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels sécurisés et gouvernance urbaine privée. », in Edmond Préteceille (dir.) *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, Paris : ADEF, p. 139-160.
- GRANT, Jill (2005) « Planning Responses to Gated Communities in Canada », *Housing Studies*, vol. 20, n° 2, Mars, p. 273-285.
- HABERMAS, Jürgen (1962) *Strukturwandel der Öffentlichkeit. Untersuchungen zu einer Kategorie der bürgerlichen Gesellschaft*, Neuwied & Berlin: Hermann Luchterhand Verlag, 291 p.
- HARRISON, Philip ; HUCHZERMEYER, Marie & MAYEKISO, Mzwanele (eds.) (2003) *Confronting Fragmentation: housing and urban development in a democratizing society*, Cape Town: Juta Academic, 320 p.
- HAURIOU, M. (1925), « La théorie de l'institution et de la fondation – Essai de vitalisme social », *Cahiers de la nouvelle journée*, n° 4, p. 2-45.
- HEIDEGGER, Martin [1952] (1973) *Essais et conférences*, Paris : Gallimard, 349 p.
- HOOK, Derek & VRDOLJAK, Michele (2001) « Fear and Loathing in Northern Johannesburg: the Security Park as Heterotopia », *Psychology in Society*, n° 27, p. 61-83.
- HOOK, Derek & VRDOLJAK, Michele (2002) « Gated communities, heterotopia and a “rights” of privilege: a ‘heterotopology’ of the South African security-park », *Geoforum*, vol. 33, n°2, p. 195-219.
- JÜRGENS, Ulrich & LANDMAN, Karina (2006) « Gated communities in South Africa », in Georg Glasze, Chris Webster & Klaus Frantz (eds.), *Private Cities: Global and local perspectives*, London & New York: Routledge, p. 109-126.
- LAGROYE, Jacques (2002) *Sociologie politique*, Paris : Presses de la FNSP & Dalloz, 479 p.
- LANDMAN, Karina (2003) *A National Survey of Gated Communities in South Africa*, Pretoria: CSIR Publication, 123 p.
- LAUWERS, Michel (2005) *Naissance du cimetière. Lieux sacrés et terre des morts dans l'Occident médiéval*, Paris : Aubier, 393 p.
- LAVELLE, Brian M. (2005) *Fame, Money, and Power – The Rise of Peisistratos and “Democratic” Tyranny at Athens*. University of Michigan Press, 370 p.
- LA VILLE, Jean-Louis & SAINSAULIEU Renaud (1997) *Sociologie de l'association*, Paris : Desclée de Brouwer, 403 p.

- LENTZ, Sebastian (2006) « More gates, less community? Guarded housing in Russia », *Private Cities: Global and local perspectives*, London & New York: Routledge, p. 206-221.
- LEVINAS, Emmanuel [1961] (2000) *Totalité et Infini, Essai sur l'extériorité*, Paris : Le Livre de Poche, 352 p.
- LE GOIX, Renaud (2003) *Les « Gated Communities » aux Etats-Unis – Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, thèse de doctorat en Géographie, Université Paris I – Sorbonne, 492 p.
- LE GOIX, Renaud (2005) « La dimension territoriale des gated communities aux Etats-Unis – La clôture par contrat », *Cercles*, n° 13, p. 97-121.
- LOW, Setha (2005) « Towards a Theory of Urban Fragmentation: A Cross-Cultural Analysis of Fear, Privatization, and the State », *Cybergeo: European Journal of Geography*, disponible au 21/10/2008 sur < <http://cybergeo.revues.org/3207> >
- MADORE, François (2003) « Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France », *Belgeo*, n° 1, p. 99-113.
- MADORE, François (2004) « Fragmentation urbain et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde », *L'Information Géographique*, vol. 68, n° 2, p. 155-172.
- MASSEY, Douglas S. & DENTON, Nancy A. (1995) *American Apartheid*, Paris: Descartes & Cie, 385 p.
- MAZEL, Florian (2008) « Introduction », in *L'espace du diocèse. Genèse d'un territoire dans l'Occident médiéval (Ve-XIIIe siècle)*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes, 434 p.
- MCKENZIE, Evan (1994) *Privatopia – Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven & London: Yale University Press, 237 p.
- MCKENZIE, Evan (2006) « The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA », in G. Glasze; C. Webster & K. Frantz (Eds.), *Private Cities: Global and Local Perspectives*, London & New York: Routledge, p. 9-30.
- MILLARD, Éric (1995) « Hauriou et la théorie de l'institution », *Droit et Société*, n° 30-31, p. 381-412.
- MITCHELL, Don (2003) *The Right to the City – Social Justice and the Fight for Public Space*, New York & London: The Guilford Press, 269 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise (2002) *La fragmentation en question: des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris : L'Harmattan, 411 p.
- OBER, Josiah (2005) « Aristotle's natural democracy », in R. Kraut and S. Skultely (eds.), *Aristotle's Politics: Critical Essays*, Lanham, Md.: Rowman and Littlefield, p. 223-243.
- PAIVA, Angela Randolpho (2001) *O Público, o Privado e a Cidadania Possível – a construção do espaço público brasileiro*, Rio de Janeiro: Senac, 109 p.
- PARNELL, Susan & PIETERSE, Edgar (2010) « The 'Right to the City': Institutional Imperatives of a Developmental State », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 34, n° 1, p. 146-162.

- PERIN, Constance (1977) *Everything in its place – Social Order and Land Use In America*, Princeton, N.J.: Princeton University Press, xiv + 291 p.
- PEROUSE, Jean-François (2004) « Les « cités sécurisées » des territoires périphériques de l'arrondissement d'Eyüp (Istanbul) ou les mirages de la distinction », *L'information géographique*, n°2, p. 139-154.
- POPPER, Karl (1945) *The Open Society and Its Enemies*, London: Routledge
- RAPOPORT, Amos (1977) *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design*, Oxford & New York: Pergamon Press, 438 p.
- ROLNIK, Raquel (2007) *A cidade e a lei – legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 242 p.
- RUEGG, Jean (2000) *Zonage et propriété foncière*, Paris : ADEF, 254 p.
- SANCHEZ, Thomas W.; LANG, Robert E. & DHAVALLE, Dawn M. (2005) « Security versus status? A first look at the census's gated community data », *Journal of Planning Education and Research*, n° 24, p. 281-291.
- SANTOS, Milton (1993) *A urbanização brasileira*, São Paulo: Editora Hucitec, 157 p.
- SERMET, Laurent (dir.) (2001) *Droit et démocratie en Afrique du Sud*, Paris : L'Harmattan, 236 p.
- STRAUSS, David A. (1996) *Common Law Constitutional Interpretation*, The University of Chicago Law Review, vol. 63, n° 3, p. 877-935.
- TATE, Georges (2000) *La Grèce antique*. Paris : Hachette Supérieur, 159 p.
- THUILLIER, Guy (2006) « Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning », in Rowland Atkinson & Sarah Blandy (eds.), *Gated Communities*, London & New York : Routledge, p. 67-83.
- TOCQUEVILLE, Alexis Henri C.M. Clérel de (1835) *De la Démocratie en Amérique*, tome 1.
- TOCQUEVILLE, Alexis Henri C.M. Clérel de (1840) *De la Démocratie en Amérique*, tome 2.
- TRABULSI, José-Antonio Dabdab (1991) *Essai sur la mobilisation politique dans la Grèce ancienne*, Besançon : Les Belles Lettres, 105 p.
- VUAILLAT, Fanny (2010) *Une manière d'habiter les villes contemporaines – Les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil)*, Thèse de doctorat en Géographie, Université de Nantes, 297 p.
- WEBER, Max [1922] (1995), *Économie et société*, t. I, *Les catégories de la sociologie*, Paris : Pocket, 291 p.
- WEBSTER, Chris; WU, Fulong & ZHAO, Yanjing (2006) « China's modern gated cities », in Georg Glasze, Chris Webster & Klaus Frantz (eds.), *Private Cities: Global and local perspectives*, London & New York: Routledge, p. 153-169.
- WEHRHAHN, Rainer & RAPOSO, Rita (2006) « The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain », in Georg Glasze, Chris Webster & Klaus Frantz (eds.), *Private Cities: Global and local perspectives*, London & New York: Routledge, p. 170-189.



## *Etats-Unis d'Amérique*

- ABRAMS, Charles (1955) *Forbidden neighbors*, New York: Harper, 404 p.
- ALLPORT, Gordon W. (1958) *The nature of Prejudice*, Garden City, N.Y.: Double-day Anchor, 496 p.
- ALTMAN, Irwin, and LOW Setha M. (eds) (1992) *Place Attachment*. New York: Plenum Press, 314 p.
- ARMSTRONG, Amy et alii (2008) *State of New York City's Housing and Neighborhoods 2007*, New York: Furman Center for Real Estate and Urban Policy, 131 p., disponible au 24/06/2008 sur < <http://furmancenter.nyu.edu/SOC2007.htm> >
- BABCOCK, Richard F. (1966) *The Zoning Game: Municipal Practices and Policies*. Madison: The University of Wisconsin Press, 202 p.
- BARTON, Stephen E. & SILVERMAN, Carol (1994) *Common interest communities: Private governments and the public interest*. Berkeley: Institute of Governmental Studies Press, 318 p.
- BATT, H. William (2003) « Stemming Sprawl: The Fiscal Approach », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, Oxford: Rowman & Littlefield, p. 239-254.
- BAUMGARTNER, M. P. (1988) *The Moral Order of a Suburb*, New York & Oxford: Oxford University Press, 172 p.
- BEEN, Vicki (2008) *External Effects of Concentrated Mortgage Foreclosures: Evidence from New York City*, Furman Center for Real Estate and Urban Policy, Testimony for Subcommittee on Domestic Policy, House Committee on Oversight and Government Reform, 19 mai, 28 p., disponible au 24/06/2008 sur < [domesticpolicy.oversight.house.gov/documents/20080522105505.pdf](http://domesticpolicy.oversight.house.gov/documents/20080522105505.pdf) >
- BILLARD, Gérard ; CHEVALIER, Jacques & MADORE, François (2005) *Ville fermée, ville surveillée : La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes, 230 p.
- BLAKELY, Edward Jr & SNYDER, Mary Gail (1997) *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington D.C.: Brookings Institution Press, 209 p.
- BOUDREAU, Julie-Anne, DIDIER, Sophie & HANCOCK, Claire (2004) « Homogénéisation résidentielle et indépendance politique : de la sécession urbaine et autres incorporations à Los Angeles », *L'Espace Géographique*, n°2, p. 131-148.
- BOUDREAUX, Donald J. & Holcombe, Randall G. (2002) « Contractual Governments in Theory and Practice » in David Beito ; Peter Gordon & Alexander Tabarrok (eds.) *The Voluntary City – Choice, Community & Civil Society*, University of Michigan Press, 462 p.



- BRAWN, Mark Edward (2003) « Suburban Sprawl in Southeastern Wisconsin : Planning, Politics, and the Lack of Affordable Housing », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, p. 257-272.
- BRILL, Alida (1996) « Lakewood, California: Tomorrowland at 40 in Dear », in H. Eric Schockman & Greg Hise (eds.), *Rethinking Los Angeles*, Sage Publications, Thousand Oaks, p. 97-112.
- BUCHANAN, James M. (1965) « An economic theory of clubs », *Economica*, 32, Feb, p. 1-14.
- CELL, John W. (1992) *The Highest Stage of White Supremacy – The Origins of Segregation in South Africa and the American South*, Cambridge: Cambridge University Press, 320 p.
- CHICAGO COMMISSION ON RACE RELATIONS (1922) *The Negro in Chicago: A Study of Race Relations and a Race Riot*, Chicago: University of Chicago Press, 672 p.
- CLARY, Françoise (2002) « Du déterminisme moral au pragmatisme : les choix ambigus de W.E.B. Du Bois », *Cercles*, n° 4, p. 177-192.
- COLEMAN, James S. (1966) *Equality of Educational Opportunity*.
- COLLINS, William J. (1997) « When the Tide Turned: Immigration and the Delay of the Great Black Migration », *Journal of Economic History*, n° 57, p. 607-632.
- CONGRESSIONAL RESEARCH SERVICE (2004) *Guarding America: Security Guards and U.S. Critical Infrastructure Protection*, report for Congress written by Paul W. Parfomak, The Library of Congress, 12/11/2004, RL32670, disponible au 20/07/2008 sur < [www.fas.org/sgp/crs/RL32670.pdf](http://www.fas.org/sgp/crs/RL32670.pdf) >
- COZENS, Paul Michael ; SAVILLE, Greg & HILLIER, David (2005) « Crime prevention through environmental design (CPTED): a review and modern bibliography », *Property Management*, vol. 23, p. 328-356.
- CROWDER, Kyle D. (2000) « The Racial Context of White Mobility: An Individual-Level Assessment of the White Flight Hypothesis », *Social Science Research*, vol. 29, p. 223-257.
- CUTLER, David M.; GLAESER, Edward L. & VIDGOR, Jacob L. (1999) « The Rise and Decline of the American Ghetto », *Journal of Political Economy*, n° 107, p. 455-506.
- DAHL, Robert, A. (2005) *Who governs? – Democracy and Power in an American City*, New Haven & Londres: Yale University Press, ix + 355 p.
- DALECKI, Michael G. & COUGHENOUR, C. Milton (1992) « Agrarianism in American Society », *Rural Sociology*, vol. 57, n° 1, p. 48-64.
- DANBOM, David B. (1996) « Why Americans Value Rural Life », *Rural Development Perspectives*, vol. 12, n° 1, p. 15-17, disponible au 03/04/2009 sur < [www.ers.usda.gov/publications/rdp/rdp1096/rdp1096d.pdf](http://www.ers.usda.gov/publications/rdp/rdp1096/rdp1096d.pdf) >
- DANIELSEN-LANG, Karen A. (2008) *Lifestyle Neighborhoods: The Semi-Exclusive World of Rental Gated Communities*, Ph.D., Environmental Design and Planning, Virginia Polytechnic Institute and State University, 175 p.
- DAVIS, Mike (1997) *City of Quartz – Los Angeles, capitale du futur*, Paris : La Découverte, 391 p.
- DAVIS, Mike (2006) *Au-delà de Blade Runner, Los Angeles et l'imagination du désastre*, Paris : Editions Allia, 154 p.

- DEGOUTIN, Stéphane, (2006) *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Paris : Éditions de la Villette, 398 p.
- DELAFONS, John (1962) *Land-Use Controls in the United States*. Cambridge, Massachusetts: Joint Center for Urban Studies of the Massachusetts Institute of Technology & Harvard University Press, 156 p.
- DEWEY, John (1984) « The Public and Its Problems » in Jo Ann Boydston (ed.), *The Later Works of John Dewey: 1925 – 1953*, vol. 2, Carbondale: Southern Illinois University Press, 540 p.
- DONALDSON, Gary A. (1991) *The History of African-Americans in the Military*, Washington D.C.: The Brookings Institution, 182 p.
- DONZELOT, Jacques (1999) « La nouvelle question urbaine », *Esprit*, n° 258, Nov., p. 87-114.
- DOUGLASS, Frederick. [1845] (1997) *A Narrative on the Life of Frederick Douglass, an American Slave*, New York: Signet Classic, 127 p.
- DREIER, Peter (1993) « America's Urban Crisis: Symptoms, Causes, Solutions », *North Carolina Law Review*, n° 71, p. 1351-1402.
- DU BOIS, William Edward Burghardt (1903) *The Souls of Black Folk*, Chicago: A.C. McClurg & Co., 279 p.
- DU BOIS, William Edward Burghardt (1935) *Black Reconstruction: an essay toward a history of the part which black folk played in the attempt to reconstruct democracy in America, 1860-1880*, New York: Harcourt, Brace and Company, 746 p.
- ENGERMAN, Stanley L.; SUTCH, Richard & WRIGHT, Gavin (2006) « Slavery » in Susan B. Carter et alii (eds.) *Historical Statistics of the United States*, Millennial Edition. New York: Cambridge University Press, disponible au 12/12/2007 sur < <http://www.Cambridge.org/us/americanhistory/hsus/> >
- FARLEY, Reynolds (1968) « The Urbanization of Negroes in the United States, *Journal of Social History*, vol. 1, n° 3, p. 241-258.
- FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION (1938) *Underwriting Manual* (Washington, D.C.: Government Printing Office, February).
- FELLER, Wende Vyborne (2003) « Impostures: How Two Neighbourhoods Reframed Suburban Sprawl as a New Urbanist Paradise without Changing a Thing », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, p. 49-63.
- FESSLER, Daniel Wm. (1973) « Casting The Courts In A Land Use Reform Effort: A Starring Role Or A Supporting Part? », in Marion Clawson (éd.), *Modernizing Urban Land Policy*, Baltimore: The Johns Hopkins University Press for Resources for the Future, p. 175-202.
- FINEGAN, Sharon G. (2012) « Watching the Watchers: The Growing Privatization of Criminal Law and the Need for Limits on Neighborhood Watch Associations », *University of Massachusetts Law Review*, vol. 8, (à paraître).
- FISCH, Stefan (1990) « Neue Aspekte der Münchener Stadtplanung zur Zeit Theodor Fischers (1893 bis 1901) im interurbanen Vergleich », in Wolfgang Hardtwig & Klaus Tenfelde (eds.) *Soziale Räume in der Urbanisierung – Studien zur Geschichte Münchens im Vergleich 1850-1933*, Munich: Oldenburg, p. 175-191.

- FISCHEL, William A. (2000) « Zoning and Land Use Regulation », in Boudewijn Bouckaert and Gerrit De Geest (eds.), *Encyclopedia of Law and Economics, Volume II: Civil Law and Economics*, Cheltenham: Edward Elgar, p. 403-423.
- FOLDVARY, Fred E. (1994) *Public Goods and Private Communities: the Market Provision of Social Services*, Aldershot: Edward Elgar, 288 p.
- FOLDVARY, Fred E. (2006) « The economic case for private residential government », in Georg Glasze, Chris Webster & Klaus Frantz (eds.), *Private Cities: Global and local perspectives*, London & New York: Routledge, p. 31-44.
- FRANKEL, David M. (2004) « Was the Late 19th Century a Golden Age of Racial Integration? », *Econometric Society*, North American Summer Meetings, n° 167.
- FRANKLIN, Vincent P. Black (1984) *Self-Determination – A cultural history of the Faith of the Fathers*. New York: Laurence Hill Company, 230 p.
- FRANSEZE, Paula A. (2003) « Building community in common interest communities: The promise of the restatement (third) of servitudes », *Real Property, Probate and Trust Journal*, April, disponible au 05/07/2008 sur < [http://findarticles.com/p/articles/mi\\_qa3714/is\\_200304/ai\\_n9181294/print?tag=artBody;coll](http://findarticles.com/p/articles/mi_qa3714/is_200304/ai_n9181294/print?tag=artBody;coll) >
- FRANSEZE, Paula A & SIEGEL, Steven (2007) « Trust and community: the common interest community as metaphor and paradox », *The Missouri Law Review*, vol. 72, p. 1111-1157.
- FRANTZ, Klaus (2006) « Private gated neighbourhoods: A progressive trend in US urban development », in Georg Glasze, Chris Webster & Klaus Frantz, London & New York: Routledge, p. 64-75.
- FREUND, Ernst (1904) *The Police Power: Public Policy and Constitutional Rights*, Chicago: Callahan, 819 p.
- FRUG, Gerald E (2001) *City Making: Building Communities Without Building Walls*, Princeton (NJ): Princeton University Press, 272 p.
- FULLER, Erin M. & DURSO, Christopher (2000) *A Sense of Place and Harmony: Outcomes from the Communities of Tomorrow Summit: A National Dialogue on Excellence in Community Design, Governance and Management*, Alexandria (VA): Community Associations Institute Research Foundation, 32 p.
- GARREAU, Joel (1991) *Edge City: Life on the New Frontier*, New York: Doubleday, xiv + 546 p.
- GARROW, David J. (1994) « Hopelessly Hollow History: Revisionist Devaluing of Brown v. Board of Education », *Virginia Law Review*, vol. 80, n° 1, p. 151-160.
- GHORRA-GOBIN, Cynthia (1993) *Les Etats-Unis, espace, environnement, société, ville*, Paris : Nathan, 191 p.
- GHORRA-GOBIN, Cynthia (1995) « La ville américaine. De l'idéal pastoral à l'artificialisation de l'espace naturel », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 74, p. 69-74.
- GHORRA-GOBIN, Cynthia (1997) *Los Angeles : le mythe américain inachevé*, Paris : CNRS Editions, 195 p.
- GHORRA-GOBIN, Cynthia (1998) *La Ville américaine : espace et société*, Paris : Nathan, 127 p.

- GLASZE, Georg (2006) « Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods », in Rowland Atkinson & Sarah Blandy (eds.), *Gated Communities*, London & New York: Routledge, p. 34-46
- GOLDIN, Dale G. (1976) *Urban Slavery in the American South, 1820-1860: A Quantitative History*, Chicago: University of Chicago Press, xv + 168 p.
- GORDON, Tracy. M (2004) *Planned Developments in California: Private Communities and Public Life*, Public Policy Institute of California, 81 p.
- GOTHAM, Kevin Fox (2000) « Racialization & the state: the housing act of 1934 and the creation of the federal housing administration », *Sociological Perspectives*, vol. 43, n° 2, p. 291-317.
- GOTHAM, Kevin Fox (2001) « A City without Slums: Urban Renewal, Public Housing, and Downtown Revitalization in Kansas City, Missouri », *American Journal of Economics and Sociology*, n° 60, p. 285-316.
- GOTHAM, Kevin Fox (2002) *Race, Real Estate, and Uneven Development – The Kansas City Experience, 1900-2000*, Albany: State University of New York Press, xiii + 204 p.
- GRANT, Jill (2006) « Planning Responses to Gated Communities in Canada », in Rowland Atkinson & Sarah Blandy (eds.), *Gated Communities*, London & New York: Routledge, p. 84-96.
- GRUENSTEIN BOCIAN, Debbie ; ERNST, Keith, S. & LI, Wei (2006) *Unfair Lending: The Effect of Race and Ethnicity on the Price of Mortgages*, Center For Responsible Lending, disponible au 20/01/2008 sur < [http://downloads.issuelab.org/rr011-Unfair\\_Lending-0506.pdf](http://downloads.issuelab.org/rr011-Unfair_Lending-0506.pdf) >
- HANNA, John Paul & VAN ATTA, David M. (2002) *California Common Interest Developments - Law and Practice, Common Interest Development and Community Association Law and Practice*, St Paul (Minn.): Thomson/West, 1676 p.
- HARRISS, C. Lowell (1951) *History and policies of the Home Owners' Loan Corporation*. New York: National Bureau of Economic Research, 204 p.
- HAYDUK, Ronald (2003) « Race and Suburban Sprawl : Regionalism and Structural Racism », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, p. 137-170.
- HENDERSON, Susan (1987) « Llewellyn Park, Suburban idyll », *Journal of Garden History*, vol. 7, n° 3, p. 221-243.
- HILLIER, Amy E. (2003a) « Spatial Analysis of Historical Redlining: A Methodological Explanation », *Journal of Housing Research*, vol. 14, n° 1, p. 137-168, disponible au 12/08/2008 sur < [http://repository.upenn.edu/cplan\\_papers/9](http://repository.upenn.edu/cplan_papers/9) >
- HILLIER, Amy E. (2003b) « Who received loans? Home Owners' Loan Corporation lending and discrimination in Philadelphia in the 1930s », *Journal of Planning History*, vol. 2, p. 3-24, disponible au 12/08/2008 sur < [http://repository.upenn.edu/cplan\\_papers/8](http://repository.upenn.edu/cplan_papers/8) >
- HILLIER, Amy E. (2003c) « Redlining and the Homeowners' Loan Corporation », *Journal of Urban History*, vol. 29, n° 4, p. 394-420, disponible au 12/08/2008 sur < [http://repository.upenn.edu/cplan\\_papers/3](http://repository.upenn.edu/cplan_papers/3) >



- HILLIER, Amy E. (2005) « Residential Security Maps and Neighborhood Appraisals. The Homeowners' Loan Corporation and the Case of Philadelphia », *Social Science History*, vol. 29, n° 2, p. 207-233, disponible au 12/08/2009 sur < [http://repository.upenn.edu/cplan\\_papers/5](http://repository.upenn.edu/cplan_papers/5) >
- HILLIER, Bill & SHU, Simon C.F. (2000a), « Crime and urban layout: the need for evidence », in Scoot Ballintyne, Kenneth Pease and Vic McLaren (Eds), *Secure Foundations: Key Issues in Crime Prevention, Crime Reduction and Community Safety*, London: Institute of Public Policy Research, p. 224-248.
- HILLIER, Bill & SHU, Simon C.F. (2000b) « Do burglars understand defensible space? », disponible au 20/10/2007 sur < [www.bartlett.ucl.ac.uk/spacesyntax/housing/BillCrimePaper/BillCrimePaper.html](http://www.bartlett.ucl.ac.uk/spacesyntax/housing/BillCrimePaper/BillCrimePaper.html) >
- HOFFMAN, Alexander (von) (2000) « A Study in Contradictions: The Origins and Legacy of the Housing Act of 1949 », *Housing Policy Debate*, vol. 11, n° 2.
- HOLLOWAY, Katy, BENNETT, Trevor & FARRINGTON, David P. (2008) « Does Neighborhood Watch Reduce Crime? », *Crime Prevention Research Review*, n° 3, 40 p.
- HOWARD, Ebenezer (1902) *Garden Cities of To-Morrow*, London: Swan Sonnenschein & Co.
- HYATT, Wayne S. & RHOAD, James B. (1976) « Concepts of Liability in the Development and Administration of Condominiums and Home Owner Associations », *Wake Forest Law Review*, vol. 12, n° 4, p. 915-977.
- HYATT, Wayne S. (2000) *Condominium and Homeowner Association Practice: Community Association Law*, American Law Institute-American Bar Association Committee on Continuing Professional Education, 304 p.
- JACKSON, Kenneth T. (1985) *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, New York: Oxford University Press, xi + 396 p.
- JACOBS, Jane (1961) *The Death and Life of Great American Cities*, New York: Vintage Books, 458 p.
- JOHNSON, Charles S. (1932) *Negro Housing: Report of the Committee on Negro Housing*, Washington: John M. Gries & James Ford, 282 p.
- JOHNSTON, Julia Lave & JOHNSTON-DODDS, Kimberly (2002) *Common Interest Developments: Housing at Risk?*, Sacramento: California State Library, 94 p, disponible au 02/02/2008 sur < [www.library.ca.gov/crb/02/12/02-012.pdf](http://www.library.ca.gov/crb/02/12/02-012.pdf) >
- JONES-CORREA, Michael (2000-2001) « The Origins and Diffusion of Racial Restrictive Covenants », *Political Science Quarterly*, vol. 115, p. 541-568.
- JORDAN, Bill (1996) *A Theory of Poverty and Social Exclusion*, Cambridge: Polity Press, 288 p.
- KAHNE, David A. (2006) *Bill of Rights for Homeowners in Associations: Basic Principles of Consumer Protection and Sample Model Statute*, Law Office of David A. Kahne, disponible au 20/06/2007 sur < [http://www.aarp.org/research/legal/legalrights/2006\\_15\\_homeowner.html](http://www.aarp.org/research/legal/legalrights/2006_15_homeowner.html) >
- KLARMAN, Michael J. (1994a) « Brown, Racial Change, and the Civil Rights Movement », *Virginia Law Review*, vol. 80, n° 1, p. 7-150.
- KLARMAN, Michael J. (1994b) « Brown v. Board of Education: Facts and Political Correctness », *Virginia Law Review*, vol. 80, n° 1, p. 185-199.

- KOEBEL, C. Theodore (1996) *Urban Redevelopment, Displacement, and the Future of the American City*, Center for Housing Research, Virginia Polytechnic Institute and State University, préparé à l'attention du Community Affairs Office de la Federal Reserve Bank of Richmond, disponible au 10/03/2008 sur < [http://www.richmondfed.org/publications/community\\_affairs/marketwise\\_topics/mw2.cfm](http://www.richmondfed.org/publications/community_affairs/marketwise_topics/mw2.cfm) >
- KRISTENSEN, Ole P. (1983) « Public versus Private Provisions of Governmental Services: the Case of Danish Fire protection Services », *Urban Studies*, vol. 20, n° 1, p. 1-9.
- KRUSE, Kevin (2005) *White Flight: Atlanta and the Making of Modern Conservatism*, Princeton: Princeton University Press, 325 p.
- LACOUR-LITTLE, Michael & MALPEZZI, Stephen (2001) « Gated Communities and Property Values », Wisconsin-Madison CULER working papers, 01-04, University of Wisconsin Center for Urban Land Economic Research, disponible au 06/07/2008 sur < <http://www.bus.wisc.edu/realestate/pdf/pdf/Private%20Streets%20Paper%20June%202001.pdf> >
- LAFAVE, Wayne R. (1987) *Search and seizure: a treatise on the Fourth Amendment*, St. Paul, Minn.: West Coast Publishing.
- LE GOIX, Renaud (2001a) « Un samedi après-midi dans une Gated Community: Une image de sécession urbaine aux États-Unis », *Labyrinthes*, n° 10, p. 85-94.
- LE GOIX, Renaud (2001b) « Les “communautés fermées” dans les villes des États-Unis – Aspects géographiques d’une sécession urbaine », *L'Espace géographique*, n° 1, p. 81-93.
- LE GOIX, Renaud (2003) *Les « Gated Communities » aux États-Unis – Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, thèse de doctorat en Géographie, Université Paris I – Sorbonne, 492 p.
- LE GOIX, Renaud (2005a) « La dimension territoriale des gated communities aux États-Unis – La clôture par contrat », *Cercles*, n° 13, p. 97-121.
- LE GOIX, Renaud (2005b) « The impact of gated Communities on property values: evidence of changes in real estate markets - Los Angeles, 1980-2000 », in Cybergeog, *Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City*, Pretoria, South Africa, Feb.28-March 3, article 375, disponible au 20/06/2008 sur < <http://www.cybergeog.eu/index6225.html> >
- LE GOIX, Renaud (2006a) « Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California », in Rowland Atkinson & Sarah Blandy (eds.), *Gated Communities*, London & New York: Routledge, p. 131-151.
- LE GOIX, Renaud (2007) « Les mots de l'urbaphobie dans les métropoles des États-Unis : L'exemple des gated communities », présenté lors de la conférence *Ville Mal Aimée, Ville à Aimer*, Cerisy-la-Salle : France, disponible au 02/11/2007 sur < <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00204703/fr/> >
- LE GOIX, Renaud & VESSELINOV, Elena (2012) « From picket fences to iron gates: suburbanization and gated communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle », *GeoJournal*, vol. 77, n° 2, p. 203-222.
- LIEF, Beth J. & GOERING, Susan (1987) « The Implementation of the Federal Mandate for Fair Housing », in Gary A. Tobin (ed.), *Divided Neighborhoods: Changing Patterns of Racial Segregation*, Newbury Park: Sage Publication, p. 227-267.



- LINDSTROM, Matthew J. & BARTLING, Hugh (2003) « Introduction », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, Oxford : Rowman & Littlefield, p. xi-xxvii.
- LOCAL AGENCY FORMATION COMMISSION (1999) *Municipal Secession Fiscal Analysis Scoping Study*, Los Angeles: County of Los Angeles Chief Administrative Office rapport exécuté par David Janssen ; Wayne Bannister & Bruce Smith, janvier, disponible au 02/03/2007 sur < <http://www.burrconsulting.com/Publications.htm> >
- LOPES, Lola L. (1987) « Between hope and fear: The psychology of risk », in Leonard Berkowitz (ed.), *Advances in Experimental Social Psychology*, San Diego: Academic Press, vol. 20, p. 255-295.
- LOUV, Richard. (1983) *America II*, Los Angeles: J.P. Tarcher, 279 p.
- LOW, Setha M. (2001) « The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear », *American Anthropologist*, March, vol. 103, n° 1, p. 45-58.
- LOW, Setha M. (2004) *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*, New York & London: Routledge, 271 p.
- MANZI, Toni & SMITH-BOWERS, Bill (2006) « Gated communities as club goods: segregation or social cohesion? », in Rowland Atkinson & Sarah Blandy (eds.), *Gated Communities*, London & New York: Routledge, p. 152-166.
- MARTINEZ, Sylvia C. (2000) « The Housing Act of 1949: Its Place in the Realization of the American Dream of Homeownership », *Housing Policy Debate*, vol. 11, n° 2, p. 467-487.
- MASSEY, Douglas S. & DENTON, Nancy A. (1995) *American Apartheid*, Paris: Descartes & Cie, Collection « Les urbanités », 385 p.
- MCCLENAHAN, Bessie (1929) *The Changing Urban Neighborhood: From Neighbor to NightDweller*, Los Angeles : USC.
- MCCLINTON, Fareeda & ZUBERI, Tukufu (2006) *Racial Residential Segregation in South Africa and the United States*, paper presented at the *Annual Meetings of the Population Association of America*, disponible au 12/01/2008 sur < [paa2006.princeton.edu/download.aspx?submissionId=61673](http://paa2006.princeton.edu/download.aspx?submissionId=61673) >
- MCKENZIE, Evan (1993) « Trouble in privatopia: residents check their rights at the gates – common-interest housing developments », *The Progressive*, Octobre.
- MCKENZIE, Evan (1994) *Privatopia – Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven & Londres: Yale University Press, 237 p.
- MCKENZIE, Evan (2003a) « Common-Interest Housing in the Communities of Tomorrow », *Housing Policy Debate*, vol. 14, n° 1 & 2, p. 203-234.
- MCKENZIE, Evan (2003b) « Private gated communities in the American urban fabric: emerging trends in their production, practices, and regulation », paper presented at *Gated Communities: Building Division or Safer Communities?*, 18-19 September, Glasgow, disponible au 12/09/2006 sur < <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapers/word/gated/mckenzie.doc> >
- MESSIA, Robert (2003) « Lawn as Artifacts: The Evolution of Social and Environmental Implications of Suburban Residential Land Use », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, Oxford: Rowman & Littlefield, p. 69-83.

- MILLER, Gary J. (1981) *Cities by Contract: The Politics of Municipal Incorporation*, Cambridge (Mass.): MIT Press, 224 p.
- MONCHOW, Helen (1928) *The Use of Deed Restrictions in Subdivision Development*, Chicago: Institute for Research in Land Economics and Public Utilities.
- MOON, Henry (1992) « The Interstate Highway System », in Donald G. Janelle (ed.) *Geographical Snapshots of North America*, New York: Guilford Press, p. 425-427.
- MORRISON, Alan B. (1996) *Fundamentals of American Law*, New York: Oxford University Press, 736 p.
- NATIONAL ASSOCIATION OF SECURITY COMPANIES (2007) *The Direction and Viability of the Federal Protective Service*, House Committee on Homeland Security Hearing, by Joseph Ricci, 01/05/2007, disponible au 20/07/2008 sur < [www.nasco.org/downloads/nasco\\_fps\\_testimony\\_050107.pdf](http://www.nasco.org/downloads/nasco_fps_testimony_050107.pdf) >
- NELSON, Robert H. (1999) « Privatizing the Neighborhood: A Proposal to Replace Zoning with Private Collective Property Rights to Existing Neighborhoods », *George Mason Law Review*, vol. 7, n° 4.
- NELSON, Robert H. (2000) *Collective Private Ownership of American Housing: A Social Revolution In Local Governance*, International Center for Economics Research, Torino, ICER - Working papers series, Juillet, disponible au 10/10/2009 sur < <http://www.icer.it/docs/wp2000/Nelson9.pdf> >
- NELSON, Robert H. (2004) « The Private Neighborhood Will homeowners associations lead to a revolution in local government? », *The Regulation*, vol. 27, n° 2, p. 40-47.
- NELSON, Robert H. (2005) *Private Neighborhoods and the Transformation of Local Government*, Washington, DC: Urban Institute Press, 451 p.
- NEWMAN, Oscar (1972) *Defensible Space, Crime Prevention Through Urban Design*, New York : Macmillan, 264 p.
- OPPENHEIMER, David Benjamin (1995) « Kennedy, King, Shuttlesworth and Walker: The Events Leading to the Introduction of the Civil Rights Act of 1964 », *University of San Francisco Law Review*, vol. 29, p. 645-679.
- OWENS, John B. (1997) « Westec Story: Gated Communities and the Fourth Amendment », *American Criminal Law Review*, vol. 34, n° 3, p. 1127-1160.
- PAIS, Jeremy F.; SOUTH, Scott & CROWDER, Kyle (2009) « White Flight Revisited: A Multiethnic Perspective on Neighborhood Out-Migration », *Population Research and Policy Review*, 2009, vol. 28, n° 3, p. 321-346.
- PASTOR, Manuel; DREIER, Peter; GRIGSBY, J. Eugene III & LOPEZ-GARZA, Marta (2000), *Regions That Work: How Cities and Suburbs Can Grow Together*, Minneapolis : University of Minnesota Press.
- PATALANO, Donna Jalbert (2001) « Power and the Public Trust: Prescriptive Zoning Through the Conflation of Two Ancient Doctrines », *Boston College Environmental Affairs Law Review*, vol 28, n° 4, p. 683-718.
- PERIN, Constance (1977) *Everything in its Place – Social Order and Land Use In America*, Princeton, N.J.: Princeton University Press, xiv + 291 p.
- PERRY, Clarence (1929) « The Neighbourhood Unit » in *Neighbourhood and Community Planning*, New York: Reginal Plan of New York.

- PIHET, Christian (1999) « Le développement d'une territorialisation produite par l'âge : les "retirement communities" aux Etats-Unis », *Annales de Géographie*, n° 608, p. 420-435.
- POOL, Bob (2007) « Lake Balboans get a shock – they aren't », *Los Angeles Times*, 26 Avril, disponible au 20/06/2008 sur < <http://articles.latimes.com/2007/apr/26/local/me-hoods26> >.
- RAND, Michael R. (2009) *Criminal Victimization, 2008, Bureau of Justice Statistics Bulletin*, Washington D.C.: U.S. Department of Justice, 8 p.
- RAPOPORT, Amos [1969] (1979) *Pour une anthropologie de la maison*, Paris : Dunod, Collection Aspects de l'Urbanisme, 207 p.
- RAPPAPORT, Roy A. (1979) *Ecology, Meaning & Religion*, Berkeley (CA): North. Atlantic Books, 259 p.
- REPS, John W. (1965) *The Making of Urban America : A History of City Planning in the United States*, Princeton : Princeton University Press, 574 p.
- RICHARDS, J. Gregory (1982) « Zoning for Direct Social Control », *Duke Law Journal*, n° 5, p. 761-845.
- ROBINSON, Stuart (2002) « The privatisation and fortification of public space », *International conference on private urban governance*, Institut de Géographie de l'Université Gutenberg, Mayence, 5-9 juin.
- ROLAND, Helen E. (1998) *Residential Common Interest Development: An Overview*, Sacramento: California Research Bureau, 64 p., disponible au 02/02/2008 sur < <http://www.library.ca.gov/CRB/98/06/98006.pdf> >
- ROME, Adam Ward (2001) *The Bulldozer in the Countryside: Suburban Sprawl and the Rise of American Environmentalism*, New York: Cambridge University Press, 299 p.
- ROSENBERG, Gerald N. (1994) « Brown Is Dead! Long Live Brown! : The Endless Attempt to Canonize a Case », *Virginia Law Review*, vol. 80, n° 1, p. 161-171.
- ROSENBERRY, Katharine N. (1985) « The Legislature Addresses Problems in the Law of Condominiums, Planned Development and Other Common Interest Projects », 3 *California Real Property Journal*, p. 24-27.
- ROSENBERRY, Katharine & TREESE, Clifford (1998) « Issues Shaping the Creation and Operation of Common Interest Communities », Paper presented at the *European Network For Housing Annual Conference*, September 8 and 9, Cardiff, disponible au 15/11/2005 sur < <http://www.cf.ac.uk/cplan/chris/trees.html> >
- ROSS, Benjamin (2001) « Suburbs, status, and sprawl », *Dissent*, New York, vol. 48 n° 1, p. 50-55 », disponible au 12/10/2008 sur < <http://www.dissentmagazine.org/article/?article=049> >
- RUEGG, Jean (2000) *Zonage et propriété foncière*, Paris : ADEF, 254 p.
- RUFF, Joshua (2007) « Levittown: The Archetype for Suburban Development », *American History Magazine*, dec., disponible au 15/05/2008 sur < <http://www.historynet.com/levittown-the-archetype-for-suburban-development.htm/print> >
- SALCEDO, Rodrigo & TORRES, Alvaro (2004) « Gated communities in Santiago: wall or frontier? », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 28, n° 1, p. 27-44.

- SALKIN, Patricia E. (2003) « Smart Growth and the Law », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, p. 213-234.
- SANCHEZ, Thomas W. & LANG, Robert E. (2002) *Security Versus Status: The Two Worlds of Gated Communities*, Metropolitan Institute at Virginia Tech., Draft Census Note.
- SANCHEZ, Thomas W. ; LANG, Robert E. & DHAVALLE, Dawn M. (2005) « Security versus status? A first look at the census's gated community data », *Journal of Planning Education and Research*, n° 24, p. 281-291.
- SAVAGE, Lydia & LAPPING, Mark (2003) « Sprawl and Its Discontents: The Rural Dimension », in Matthew J. Lindstrom & Hugh Bartling (eds.), *Suburban Sprawl – Culture, Theory and Politics*, p. 5-17.
- SCHUMAN, Howard ; STEEH, Charlotte & BOBO, Lawrence (1985) *Racial Attitudes in America : trends and interpretations*, Cambridge : Harvard University Press, 260 p.
- SCHWARTZ, Jonathan (1997) « Prisoners of Proposition 13: Sales taxes, property taxes, and the fiscalization of municipal land use decisions », *Southern California Law Review*, vol. 71, S, n° 183, november, 33 p.
- SEITLES, Marc (1996) « The perpetuation of residential racial segregation in America: historical discrimination, modern forms of exclusion, and inclusionary remedies », *Journal of Land Use and Environmental Law*, n° 14, p. 89-104, disponible au 12/01/2008 sur < <http://www.law.fsu.edu/Journals/landuse/Vol141/seit.htm> >
- SHEFRIN, Hersh (2000) *Beyond Greed and Fear: Understanding behavioral finance and the psychology of investing*, Boston (MA): Harvard Business School Press, 368 p.
- SHERMAN, Lawrence W. (1997) « Policing for Crime Prevention », in Lawrence W. Sherman, Denise C. Gottfredson, Doris Layton MacKenzie, John E. Eck, Peter Reuter & Shawn Bushway (eds.), *Evidence-Based Crime Prevention*, Washington, D.C.: U.S. Office of Justice Programs, p. 8-58.
- SHERMAN, Lawrence W. & ECK, John E. (2002) « Policing for Crime Prevention », in David P. Farrington, Doris Layton MacKenzie, Lawrence W. Sherman, Brandon C. Welsh (eds.) *Evidence-Based Crime Prevention*, London: Routledge, p. 295–329.
- SKOLNICK, Jerome H. & BAYLEY, David H. (1988) *Community policing: issues and practices around the world*, Washington D.C.: U.S. Dept. of Justice, National Institute of Justice, Office of Communication and Research Utilization, 93 p.
- SMITH, Mark M. (2006a) *How Race Is Made: Slavery, Segregation, and the Senses*. Chapel Hill: University of North Carolina Press. 2006. p. 200.
- SMITH, Mark M. (2006b) *An interview with Mark M. Smith, author of "How race is made: slavery, segregation, and the senses"*, entretien accordé à la University of North Carolina Press, disponible au 20/08/2007 sur < [www.ibiblio.org/unncp/media/msmith](http://www.ibiblio.org/unncp/media/msmith) >
- SPEAR, Allan H. (1967) *Black Chicago: The Making of a Negro Ghetto, 1890-1920*, Chicago: University of Chicago Press, 271 p.
- STAROPOLI, George K. (2008) *Establishing the new America of independent HOA principalities*, Scottsdale (Ariz.): StarMan Publishing, 245 p.
- STEIN, Clarence (1951) *Toward New Towns for America*, Liverpool: The University Press of Liverpool, 292 p.



- SUGRUE, Thomas J. (1995) « Crabgrass-Roots Politics: Race, Rights, and the Reaction against Liberalism in the Urban North, 1940-1964 », *The Journal of American History*, vol. 82, n° 2, p. 551-578.
- TIEBOUT Charles. M. (1956) « A Pure Theory of Local Expenditures », *Journal of Political Economy*, vol. 64, n° 5, p. 416-424.
- TOCQUEVILLE, Alexis Henri C.M. Clérel de (1835) *De la Démocratie en Amérique*, tome 1.
- TOCQUEVILLE, Alexis Henri C.M. Clérel de (1840) *De la Démocratie en Amérique*, tome 2.
- TOLNAY, Stewart E. & BECK, E. M. (1992) « Racial Violence and Black Migration in the American South, 1910 to 1930 », *American Sociological Review*, vol. 57, n° 1, Février, p. 103-116.
- TUCK, Stephen (2007) « Democratization and the Disfranchisement of African Americans in the US South during the Late 19th Century », *Democratization*, vol. 14, n° 4, Août, p. 580-602.
- TUSHNET, Mark (1994) « The Significance of Brown v. Board of Education », *Virginia Law Review*, vol. 80, n° 1, p. 173-184.
- U.S. COMM'N ON CIVIL RIGHTS (1975) *Twenty Years After Brown: Equality of Economic Opportunity* 39.
- U.S. NATIONAL COMMISSION ON URBAN PROBLEMS (1969) *Building the American City*, Washington D.C.
- VESSELINOV, Elena, CAZESSUS, Matthew & Falk, William (2007) « Gated communities and spatial inequality », *Journal of Urban Affairs*, vol. 29, n° 2, p. 109-127
- VESSELINOV, Elena (2008) « Members Only: Gated Communities and Residential Segregation in the Metropolitan United States », *Sociological Forum*, vol. 23, n° 3, p. 536-555.
- VESSELINOV, Elena (2012) « Segregation by Design: Mechanisms of Selection of Latinos and Whites into Gated Communities », *Urban Affairs Review*, vol. 48, n° 3, p. 417-454
- WADE, Richard C. (1964) *Slavery in the Cities – The South, 1820-1860*, Oxford: Oxford University Press, 340 p.
- WEBSTER, Chris (2001) « Gated cities of tomorrow », *Town Planning Review*, 72, p. 149-170.
- WEBSTER, Chris (2002) « Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft », *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, p. 397-412.
- WEBSTER, Chris & GLASZE, Georg (2006) « Conclusion: Dynamic urban order and the rise of residential clubs », in Georg Glasze, Chris Webster & Klaus Frantz (eds.), *Private Cities: Global and local perspectives*, Routledge, London & New York, p. 222-237.
- WEISS, Marc A. (1987) *The Rise of the Community Builders: The American Real Estate Industry and Urban Land Planning*, New York: Columbia University Press, 228 p.
- WILSON, William Julius (1980) *The Declining Significance of Race: Blacks and Changing American Institutions*, Chicago: University of Chicago Press, 251 p.
- WILSON-DOENGES, Georjeanna (2000) « An Exploration of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities », *Environment and Behavior*, vol. 32, p. 597-611.
- WINOKUR, James L. (1989) « The Mixed Blessings of Promissory Servitudes: Toward Optimizing Economic Utility, Individual Liberty and Personal Identity », *Wisconsin Law Review*, jan/feb.

WOO, Elaine (2008) « John Sanford Todd, 89; his vision for Lakewood created the 'contract city' », *Los Angeles Times*, 4 Septembre, disponible au 06/09/2008 sur < <http://www.latimes.com/news/obituaries/la-me-todd4-2008sep04,0,1114157.story> >

ZIELENBACH, Sean (2000) *The Art of Revitalization: Improving Conditions in Distressed Inner-city neighborhoods*, New York: Routledge, 308 p.



## Brésil

- ALBUQUERQUE, Renato de (2001) « Goiânia e Alphaville: um encontro inevitável », *Viver a Vida Alphaville*, Edição especial I, Alphaville Flamboyant, Março.
- ALGRANTI, Leila Mezan (1997) « Famílias e Vida Doméstica », in Fernando A. Novais et Laura de Mello e Souza (org.) *História da vida privada no Brasil (vol. 1) – Cotidiano e vida privada na América portuguesa*, São Paulo: Companhia das Letras, p. 83-155.
- ALMEIDA, Aluísio de (1999) « Vida Cotidiana da Capitania de São Paulo (1722-1822): Excertos de Barry Parker: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo uma obra completa », in. Carlos Eugênio Marcondes de Moura (org.), *Vida Cotidiana em São Paulo no Século XIX - Mémoire, Depoimentos, Evocações*, Granja Viana - Cotia (SP): Ateliê Editorial, p. 1-86.
- ANAIS DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA PROVINCIAL DE SÃO PAULO, 1884.
- ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de (1998), *Barry Parker: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo*, Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo / Universidade de São Paulo, 486 p.
- ANHAIA MELLO, Luís Inácio Romeiro. (1929) « Problemas de Urbanismo - Bases para Resolução do Problema Técnico », *Boletim do Instituto de Engenharia de São Paulo*, São Paulo: Instituto de Engenharia / Escolas Salesianas.
- ANHAIA MELLO, Luís Inácio Romeiro de (1947) « Urbanismo em Escala Humana », *Digesto Econômico*, nº 28, março, p. 36-43.
- ANTONUCCI, Denise (2006) « Higienópolis: Formação e Transformação », *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, vol. 6, nº 1.
- ARBIX, Glauco (2007) « A queda recente da desigualdade no Brasil », *Nueva Sociedad*, p. 132-139.
- ARIZAGA, María Cecilia (1999) « La fortificación del espacio como prolemática del habitar », in Liliana Giordano, & Liliana Rosa D'angeli (edit.) *El habitar: una orientación para la investigación proyectual*. Buenos Aires: FADU – UBA, p. 317-321
- AZEVEDO, Celia Maria Marinho de (2004) *Onda Negra, Medo Branco: o Negro no Imaginário das Elites, século XIX*, São Paulo : Annablume, 249 p.
- BARATA, Rita Barradas & RIBEIRO, Manoel Carlos Sampaio de Almeida (2000) « Relação entre homicídios e indicadores econômicos em São Paulo, Brasil, 1996 », *Revista Panamericana de Salud Pública*, vol. 7, nº 2, p. 118-124.
- BARROS, Ricardo Paes de et alii (2007) A queda recente da desigualdade da renda no Brasil, *Texto para discussão*, nº 1258, 22 p.
- BENCHIMOL, Jaime Larry [1990] (1992) *Pereira Passos: Um Haussmann Tropical*, Rio de Janeiro: Secretaria Municipal da Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração.

- BENNASSAR, Bartolomé (2000) « Quête d'un nouveau destin », in Bartolomé Bennassar et Richard Marin, *Histoire du Brésil : 1500-2000*, Paris : Fayard, p. 171-270.
- BENTO, Maria Aparecida Silva & CARONE, Iray (Orgs.) (2002) *Psicologia social do racismo: estudo sobre branquitude e branqueamento no Brasil*, Petrópolis: Vozes, 189 p.
- BOCAYUVA, Helena (2001), *Erotismo à brasileira, o excesso sexual na obra de Gilberto Freyre*, Rio de Janeiro: Editora Garamond, 143 p.
- BOGUS, Lucia Maria Machado & PASTERNAK, Suzana (2004) « A cidade dos extremos », trabalho apresentado no *XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, ABEP, Caxambú (MG), 20-24 de Setembro, disponible au 20/03/2008 sur < [http://www.abep.nepo.unicamp.br/site\\_eventos\\_abep/PDF/ABEP2004\\_86.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/site_eventos_abep/PDF/ABEP2004_86.pdf) >
- BOLETIM DA DIRETORIA DE TERRAS, COLONIZAÇÃO E IMIGRAÇÃO, nº1, São Paulo, 1941, p. 6-22.
- BONDUKI, Nabil (1983) « Habitação Popular: Contribuição para o Estudo da Evolução Urbana de São Paulo » in Lícia do Prado Valladares (org.), *Repensando a Habitação no Brasil*, Rio de Janeiro: Zahar, p. 135-168.
- BONDUKI, Nabil (1999) *Origens da habitação social no Brasil – Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*, São Paulo : Estação liberdade - Fapesp, 342 p.
- BONDUKI, Nabil (2000) *Habitar São Paulo – Reflexões sobre a gestão urbana*, São Paulo: Estação Liberdade, 167 p.
- BRANT, Vinícius Cladeira (coord.) et alii (1989) *São Paulo: Trabalhar e Viver*, São Paulo: Comissão Justiça e Paz/ Brasiliense, 256 p.
- BUARQUE DE HOLANDA, Sérgio (1998) *Racines du Brésil*, Paris : Gallimard, 337 p.
- BURLAMAQUE, Frederico Leopoldo Cezar (1837) *Memória analytica à cerca do commercio d'escravos e à cerca dos males da escravidão domestica*, Rio de Janeiro: Comercial Fluminense, 142 p.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio (2000) *City of Walls – Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, Berkeley, Los Angeles & London: University of California Press; 487 p.
- CALDEIRA, Vasco (1990) *A energia elétrica na urbanização. São Paulo 1900-1930*, Relatório de pesquisa manuscrito, cap. V, p. 14-15.
- CAMPOS, Adalgisa Arantes et alii (2002) « O Banco de Dados relativo ao acervo da freguesia de Nossa Senhora do Pilar de Ouro Preto: registros paroquiais e as possibilidades da pesquisa », in *X Seminário sobre a Economia Mineira*, Diamantina: Anais do X Seminário sobre a Economia Mineira, disponible au 15/05/2009 sur < [www.cedeplar.ufmg.br/diamantina2002/textos/D01.PDF](http://www.cedeplar.ufmg.br/diamantina2002/textos/D01.PDF) >
- CAMPOS, Eudes (2005) « Nos caminhos da Luz, antigos palacetes da elite paulistana », *Anais do Museu Paulista*, vol.13, nº 1, p. 11-57.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta (1989), *Cidades Brasileiras, seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil*, São Paulo, Nobel, 143 p.
- CARONE, Edgard (2001) *A evolução industrial de São Paulo (1889-1930)*, São Paulo: Editora Senac, 207 p.
- CARVALHO, José Murilo de (1997) « Mandonismo, Coronelismo, Clientelismo: Uma Discussão Conceitual », *Dados*, vol. 40, nº 2.

- CARVALHO, Marcus J. M. de (2003) « De portas adentro e de portas afora: trabalho doméstico e escravidão no Recife, 1822-1850 », *Afro-Ásia*, n° 29-30, p. 41-78, disponible au 20/01/2009 sur < [www.afroasia.ufba.br/pdf/afroasia\\_n29\\_30\\_p41.pdf](http://www.afroasia.ufba.br/pdf/afroasia_n29_30_p41.pdf) >
- CASTELLO BRANCO, R. P. (1942) *A Civilização do Couro*, Rio de Janeiro: Departamento Estadual de Imprensa e Propaganda, 93 p.
- CHALHOUB, Sidney (1990) *Visões da liberdade: uma história das últimas décadas da escravidão na Corte*, São Paulo: Companhia das Letras, 288 p.
- CHALHOUB, Sidney (1996) *Cidade Febril: cortiços e epidemias na Corte imperial*, São Paulo: Companhia das Letras, 250 p.
- COSTA, Ana de Lourdes R. (1991) « Espaços Negros, Cantos e Lojas em Salvador no Século XIX », in *Suplemento Cadernos CRH*, p. 18-35.
- COSTA, Iraci Del Nero da & MARCONDES, Renato Leite (2001) « A alimentação no cativeiro: uma coletânea sobre os regimes alimentares dos negros afro-brasileiros », *Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro*, Rio de Janeiro, v. 162, n° 411, p. 199-246.
- COSTA, João Severiano Maciel da (1821) *Memória sobre a Necessidade de Abolir a Introdução dos Escravos Africanos no Brasil; sobre o Modo e Condições com que esta Abolição se Deve Fazer; e sobre os Meios de Remediar a Falta de Braços que ela Pode Ocasional*, Coimbra: Imprensa da Universidade, 90 p.
- COSTA, Lúcio (1975) « Documentação necessária », in. Augusto Carlos da Silva Telles (Org.), *Arquitetura civil II*, São Paulo: Ministério da Educação e Cultura, Iphan, FAU-USP, p. 89-98.
- COUTY, Louis (1881) *L'Esclavage au Brésil*, Paris : Guillaumin et Cie, 92 p.
- COUTY, Louis (1884) *Le Brésil en 1884*, Rio de Janeiro : Faro & Lino, x + 416 p.
- COY, Martin (2006) « Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience », *Geojournal*, n° 66, p. 121-132.
- CRUZ, Christian Carvalho (2003) « O Construtor de Bairros – O homem que inventou Alphaville espalha seus condomínios de luxo pelo Brasil », *Istoé Dinheiro*, n° 327, 3 dec, disponible au 12/02/2009 sur < [http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/12158\\_O+CONSTRUTOR+DE+BAIRROS](http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/12158_O+CONSTRUTOR+DE+BAIRROS) >
- CUNHA, Alexandre Mendes (2006) « Patronagem, Clientelismo e Redes Clientelares: a aparente duração alargada de um mesmo conceito na história política brasileira », *História*, vol. 25, n° 1, p. 226-247.
- D'ANDREA, Ariane Paeró & PERRIN, Mathieu (2008) *Entrevistas de moradores em condomínios fechados*, São Carlos (SP), não publicado.
- DIAS, Fabiano (2005) « O desafio do espaço público nas cidades do século XXI », *Vitruvius*, disponible au 08/06/2010 sur < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.061/453> >
- DINIS, Henrique & RIGHI, Roberto (2008) « Avaliação das Relações entre o Processo de Ocupação Urbana de Alto Padrão e a Implantação viária de São Paulo », in. *VIII Seminário Internacional da LARES – « Mercados Emergentes de Real State: novos desafios e oportunidades »*, disponible au 20/03/2009 sur < [www.lares.org.br/2008/img/Artigo051-Dinis.pdf](http://www.lares.org.br/2008/img/Artigo051-Dinis.pdf) >

- DIRETORIA GERAL DE ESTATÍSTICA (1872) *Recenseamento geral de 1872*, mis en ligne par l'Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, disponible au 20/01/2009 sur < [http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/visualiza\\_colecao\\_digital.php?titulo=Recenseamento%20Geral%20do%20Brasil%201872%20-%20Imp%C3%A9rio%20do%20Brasil&link=Imperio%20do%20Brasil#](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/visualiza_colecao_digital.php?titulo=Recenseamento%20Geral%20do%20Brasil%201872%20-%20Imp%C3%A9rio%20do%20Brasil&link=Imperio%20do%20Brasil#) >
- DOMINGUES, Petrônio (2004) *Uma história não contada: negro, racismo e branqueamento em São Paulo no pós-abolição*, São Paulo: Ed. Senac, 400 p.
- D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo (2006) « Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? », *Anais do XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, Caxambu.
- FARIAS, Carolina (2009) « Cem anos após ganhar o primeiro asfaltamento, Paulista tenta "vencer" trânsito », *Folha Online*, 24 de janeiro, disponible au 10/03/2009 sur < <http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u493412.shtml> >
- FELDMAN, Sarah (2005) *Planejamento e Zoneamento: São Paulo 1947-1972*, São Paulo: EdUSP, 304 p.
- FELITTI, Chico & ROSSI, Lucca (2011) « Alphaville protesta contra problemas típicos de SP », *Folha de São Paulo*, disponible au 20/12/2011 sur < <http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/1004698-alphaville-protesta-contr-problemas-tipicos-de-sp-veja-video.html> >
- FERNANDES, Ana & GOMES, Marco Aurélio A. de Filgueiras (1991) « Idealizações Urbanas e a Construção da Salvador Moderna: 1850/1920 », *Espaço & Debates*, n° 34, p. 92-103.
- FERREIRA, João Sette Whitaker (2003) *São Paulo: O Mito da Cidade-Global*, Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 336 p.
- FERREIRA DA SILVA, Paula Francisca (2008) *A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)*, Dissertação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos (USP/EESC), 163 p.
- FRANCO, Francisco Soares (1821) *Ensaio sobre os melhoramentos de Portugal e do Brasil*, caderno 4, Lisboa: Imprensa Nacional.
- FREYRE, Gilberto (1977) *Sobrados e Mucambos*, Rio de Janeiro: Livraria José Olympio Editora / MEC, vol. 1 et 2, CXIII + 758 p.
- FREYRE, Gilberto (1992) *Casa-grande & senzala*, Rio de Janeiro: Edita record, LXXIX + 569 p.
- FRIDMAN, Fania et MACEDO, Valter Luiz de (2006) « A ordem urbana religiosa no Rio de Janeiro colonial », *Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos da Cidade*, n°1, Sept/Déc, disponible au 15/05/2009 sur < [www.ifch.unicamp.br/ciec/revista/artigos/dossie2.pdf](http://www.ifch.unicamp.br/ciec/revista/artigos/dossie2.pdf) >
- FUNDAÇÃO GREGÓRIO DE MATTOS (1988) *Repertório de fontes sobre a escravidão existentes no Arquivo Municipal de Salvador: as Posturas (1631 – 1889)*, Salvador : Fundação Gregório de Mattos / Prefeitura Municipal de Salvador.
- GABRIAC, Alexis de (1868) *Promenade à travers l'Amérique du Sud*, Paris : Michel Lévy frères, 304 p.

- GARREAU, Joel (1991) *Edge City: Life on the New Frontier*, New York: Doubleday, xiv + 546 p.
- GEHRKE, Henrique (2011) *Loteamentos fechados*, Dissertação de Graduação em Ciências Jurídicas Sociais, Faculdade do Rio Grande do Sul, 79 p.
- GOHN, Maria da Glória (2003) *História dos movimentos e lutas sociais – A Construção da Cidadania dos Brasileiros*, São Paulo: Edições Loyola, 213 p.
- GOTSCH, Peter (2009) *NeoTowns – Prototypes of corporate Urbanism – Examined on the basis of a new generation of New Towns – by the cases of Bumi Serpong Damai (Jakarta), Navi Mumbai (Mumbai) and Alphaville-Tambore (Sao Paulo)*, Doktorarbeit Fakultät für Architektur, Karlsruher Institut für Technologie, 649 + cxix p.
- HOMEM, Maria Cecília Naclério (1996) *O palacete paulistano e outras formas urbanas de morar da elite cafeeira (1867-1918)*, São Paulo: Martins Fontes, 287 p.
- HOWARD, Ebenezer (1902) *Garden Cities of To-Morrow*, London: Swan Sonnenschein & Co.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (1997) *Anuário Estatístico do Brasil – 1997*, Rio de Janeiro: ed. Ministério Planejamento e Orçamento / IBGE.
- KARASCH, Mary Catherine (2000) *A vida dos escravos no Rio de Janeiro (1808-1850)*, São Paulo: Companhia das Letras, 643 p.
- KINZO, Maria D'Alva G. (2001) « A democratização brasileira: um balanço do processo político desde a transição », *São Paulo em Perspective*, vol.15, n° 4, p. 3-12.
- KOSTER, Henry (1816) *Travels in Brazil*, London: Longman, Hurst, Rees, Orme, and Brown, 501 p.
- KOWARICK, Lúcio & ANT, Clara (1988) « Cem anos de pomiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo », in. Lúcio Kowarick (org.), *As lutas sociais e a cidade*, São Paulo: Editora paz e terra, p. 49-73.
- LEMONS, Carlos (1985) *Alvenaria burguesa: breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café*, São Paulo: Ed. Nobel, 194 p.
- LENARDÃO, Elsie (2004) « Gênese do clientelismo na organização política brasileira », *Lutas Sociais*, n° 11/12.
- MANCUSO, Franco (1978) *Las Experiencias del Zoning*, Barcelona: Gustavo Gili, 388 p.
- MANZONI, Francis Marcio Alves (2007) « Campos e cidades na capital paulista: São Paulo no final do século XIX e nas primeiras décadas do século XX », *História & Perspectivas*, vol. 1, n° 36-37, p. 81-107. Disponível au 24/02/2008 sur < <http://www.historia.perspectivas.inhis.ufu.br/include/getdoc.php?id=170&article=108&mode=pdf> >
- MARCÍLIO, Maria Luiza (2004) « A população paulistana ao longo dos 450 anos da cidade », in Paula Porta (org.) *História da Cidade de São Paulo: a cidade colonial (1554-1822)*, São Paulo: Paz e Terra, 2004, vol. 1, p. 244-269.
- MARICATO, Ermínia (1995) *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*, 71 p., disponível au 08/09/2010 sur < [http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato\\_metrperif.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_metrperif.pdf) >
- MARICATO, Ermínia (2000a) « Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras », *São Paulo em Perspective*, vol. 14, n° 3, p. 21-33.



- MARICATO, Ermínia (2000b) « As Idéias Fora do Lugar e o Lugar Fora das Idéias: Planejamento urbano no Brasil », in Otilia Arantes, Carlos Vainer & Ermínia Maricato, *A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensus*, Petrópolis: Editora Vozes, p. 121-192.
- MARICATO, Ermínia (2001) « A bomba relógio das cidades brasileiras », *Democracia Viva*, vol. 11, p. 3-7.
- MARICATO, Ermínia (2003) « Metrópole, legislação e desigualdade », *Estudos Avançados*, vol.17, n.48, p. 151-166.
- MARIN, Richard (2000) « L'autoritarisme domine le siècle », in Bartolomé Bennassar et Richard Marin, *Histoire du Brésil : 1500-2000*, Paris : Fayard, p. 271-526.
- MARINS, Paulo César Garcez (1998) « Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras », in. Fernando A. Novais et Nicolau Sevcenko (org.), *História da vida privada no Brasil (vol. 3) – República: da Belle Époque à Era do Rádio*, São Paulo: Companhia das Letras, p. 131-214.
- MARQUES, Eduardo César (1995) « Da higiene à construção da cidade: o Estado e o saneamento no Rio de Janeiro », *História, Ciências, Saúde – Manguinhos*, nº 2, vol. 2, Jul.- Out., p.51-67.
- MARTINE, George & MCGRANAHAN, Gordon (2010) « A transição urbana brasileira: trajetória, dificuldades e lições aprendidas », in Rosana Baeninger (org.) *População e Cidades: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais*, Campinas & Brasília: Nepo/Unicamp & UNFPA, p. 11-24.
- MARTINS, Amelia de Rezende (1939) *Um Idealista Realizador : Barão Geraldo de Rezende*, Rio de Janeiro: Oficinas Gráficas do Almanak Leammert.
- MARTINS, José de Souza (1979) *O cativo da terra*, São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 157 p.
- MARTINS, José de Souza (2004) « Em fuga ou em busca? Notas sobre a “segregação” no modo de vida da metrópole », apresentado na Palestra *A segregação nas metrópoles: características, tendências e políticas*, Instituto Fernando Henrique Cardoso, 15 de outubro, disponível em 05/08/2009 sur < <http://www.ifhc.org.br/files/apresentacoes/1939.pdf> >
- MARTINS, Thiago Oberdan Maciel ; GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf & KERN, Andrea Parisi (2012) « Análise do efeito micro-econômico da implantação de empreendimentos do tipo condomínio-clubes no mercado imobiliário de Novo Hamburgo, Brasil », *Engenharia Civil*, nº 42, p. 19-30.
- MATOS, Odilon Nogueira de (1958) « São Paulo no século XIX », in Aroldo Azevedo (dir.) *A Cidade de São Paulo, Estudos de Geografia Urbana*, vol. 2, São Paulo: Associação dos Geógrafos do Brasil, Cia Editora Nacional, p. 49-100.
- MATTOS, Regiane Augusto de (2007) *História e cultura afro-brasileira*, São Paulo: Editora Contexto, 217 p.
- MÉRO, Ernani (1983) *Discriminação Racial nas Irmandades*. Maceió: Fundação Teatro Deodoro.
- MONBEIG, Pierre (1953a) « La croissance de la ville de São Paulo », *Revue de géographie alpine*, vol. 41, nº 1, p. 59-97.



- MONBEIG, Pierre (1953b) « La croissance de la ville de São Paulo (suite et fin) », *Revue de géographie alpine*, vol. 41, n° 2, p. 261-309.
- MORAES E VALLE, Manoel Maria de (1846) *Algumas considerações sobre a mendicância no Rio de Janeiro*, Tese da Faculdade de Medicina do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro: Typografia do Ostensor Brasileiro, 1846, p. 3.
- MOURA, Clóvis, (1981) *Rebeliões na Senzala, Quilombos, Insurreições, Guerrilhas*, São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 282 p.
- MOURA, Clóvis (1987) *Quilombos, Resistência ao Escravismo*, São Paulo: Editora Ática, 94 p.
- MOURA, Clóvis (2004) *Dicionário da escravidão negra no Brasil*, São Paulo: EdUSP, 440 p.
- MOURA, Cristina Patriota de (2003) *Ilhas Urbanas: Novas Visões do Paraíso – Uma Discussão Etnográfica dos Condomínios Fechados*, Tese de Doutorado, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 231 p.
- NEDER, Gizlene (1997) « Cidade, Identidade e Exclusão Social », *Tempo*, Vol. 2, n° 3, p. 106-134, disponible au 20/03/2009 sur < [www.historia.uff.br/tempo/artigos\\_dossie/artg3-5.pdf](http://www.historia.uff.br/tempo/artigos_dossie/artg3-5.pdf) >
- NEPOMUCENO, Ana Cristina Aragão (2007) « Dos palacetes e favelas aos arranha-céus progressistas : o bairro do Leme », in. Evelyn Furquim Werneck Lima et Miria Roseira Maleque (org.), *Espaço e Cidade – Conceitos e Leituras*, Rio de Janeiro: Editora 7 Letras, p. 170-183.
- NERY JÚNIOR, José Marinho (2005) « O zoneamento como instrumento de segregação em São Paulo », *Cadernos Metrôpole*, n° 13, p. 171-198.
- NISHIDA, Mieko (1998) « From ethnicity to race and gender: transformations of black lay sodalities in Salvador, Brazil », *Journal of Social History*, Winter, disponible au 20/05/2009 sur < [http://findarticles.com/p/articles/mi\\_m2005/is\\_2\\_32/ai\\_53449342/?tag=content;coll](http://findarticles.com/p/articles/mi_m2005/is_2_32/ai_53449342/?tag=content;coll) >
- NOVAES, Henrique de (1930) *Estudos preliminares para o reforço do abastecimento d'agua do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro : Alba, 550 p.
- OLIVEIRA, Anderson José Machado de (2006) « Devoção e identidades: significados do culto de Santo Elesbão e Santa Efigênia no Rio de Janeiro e nas Minas Gerais no Setecentos », *Topoi*, vol. 7, n° 12, jan-jun, p. 60-115.
- OLIVEIRA, Gustavo Burgos de (2008) « Parcelamento do solo urbano, desdobro, loteamento fechado e condomínio (geral, edifício, horizontal de lotes e urbanístico) », Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, disponible au 04/10/2009 sur < [http://www.mp.rs.gov.br/atuacaomp/not\\_artigos/id15041.htm](http://www.mp.rs.gov.br/atuacaomp/not_artigos/id15041.htm). Acesso?impressao=1 >
- OTTONI, Dácio Araújo Benedicto (2002) « Introdução – Cidade Jardim : formação e percurso de uma idéia », in. Ebenezer Howard, *Cidades-jardins de Amanhã*, São Paulo: Hucitec, p. 10-101.
- PEDROTTI, Irineu Antonio & PEDROTTI, William Antonio (2001) *Condomínio e Incorporações – anotações, legislação, modelos*, São Paulo: Juarez de Oliveira, 304 p.
- PEREIRA, Elson Manoel & PERRIN, Mathieu (2011) « Le droit à la ville – Cheminements géographique et épistémologique (France - Brésil - International) », *L'information géographique*, vol. 75, n° 1, p. 15-36.

- PEREIRA, Margareth Aparecida Campos da Silva (2002) « Le temps des mots : le lexique de la ségrégation à São Paulo dans les discours de ses réformateurs (1890-1930) », in. Christian Topalov. (dir.), *Les divisions de la ville*, Paris: UNESCO – Maison des sciences de l’homme, p. 255-290.
- PERES, Maria Fernanda Tourinho et alii (2011) « Queda dos homicídios em São Paulo, Brasil: uma análise descritiva », *Revista Panamericana de Salud Pública*, vol. 29, n° 1, p. 17-26.
- PERILLO, Sonia Regina (1993) « Migração e mudanças: Uma Análise das Tendências Migratórias na Região Metropolitana de São Paulo no Período 1980-1991 », *Conjuntura Demográfica*, n° 22, p. 1-13.
- PESSOA DE SOUZA E SILVA, Maria Floresia (2007) « Gated communities: The new ideal way of life in Natal, Brazil », *Housing Policy Debate*, vol. 18, n° 3, p. 557-576.
- PINHEIRO, Paulo Sergio (1997) « Violência, crime e sistemas policiais em países de nova democracia », *Tempo Social*, vol. 9, n° 1, p. 43-58.
- PONCIANO, Levino (2004) *São Paulo: 450 bairros, 450 anos*, São Paulo: Senac, 362 p.
- PRADT, Dominique Georges Frédéric de (1825) *Congrès de Panama*, Paris : Béchét aîné, viii + 95 p.
- REIS, João José (1995) *Slave Rebellion in Brazil: The Muslim uprising of 1835 in Bahia*, Baltimore & London: The Johns Hopkins University Press, 304 p.
- REIS, João José (1996) « Identidade e diversidade étnicas nas irmandades negras no tempo da escravidão », *Tempo*, vol. 2, n° 3, p. 7-33.
- RIBEIRO, Darcy (2006) *O povo brasileiro*, São Paulo: Companhia das Letras, 433 p.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (1985) *Capital imobiliário, propriedade fundiária e espaço urbano: contribuição ao estudo da urbanização no Rio de Janeiro (1870-1930)*, Série Estudos e Debates, n° 8.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (1997) *Dos cortiços aos condomínios fechados – As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 352 p.
- RISÉRIO, Antonio (2007) *A utopia brasileira e os movimentos negros*, São Paulo: Editora 34, 438 p.
- RIVRON, Vassili (2000) « Démographie », in. Afrânio Garcia, Vassili Rivron et Patrick Bouvier (org.), *Cahiers du Brésil Contemporain – Brésil. Le siècle des grandes transformations*, n° 40, septembre, p. 7-38.
- ROLNIK, Raquel (1988) « São Paulo, início da industrialização: o espaço e a política », in Lúcio Kowarick (org.), *As lutas sociais e a cidade*, São Paulo: Editora paz e terra, p. 75-94.
- ROLNIK, Raquel (1989) « Territórios negros nas cidades brasileiras (etnicidade e cidade em São Paulo e Rio de Janeiro) », *Estudos Afro-Asiáticos*, n° 17, setembro, p. 29-41, disponible au 20/05/2009 sur < [www.usp.br/srhousing/rr/docs/territorios\\_negros\\_nas\\_cidades\\_brasileiras.pdf](http://www.usp.br/srhousing/rr/docs/territorios_negros_nas_cidades_brasileiras.pdf) >
- ROLNIK, Raquel (2007) *A cidade e a lei – legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 242 p.

- SANTOS, Denise Mônaco dos (2002) *Atrás dos Muros: Unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados*, Dissertação de Mestrado, EESC, São Carlos, 247 p.
- SANTOS, Milton (1993) *A urbanização brasileira*, São Paulo: Editora Hucitec, 157 p.
- SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira (2008) *Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato*, Curitiba: Juruá Editora, 131 p.
- SEGAWA, Hugo (2004) *Prelúdio da Metrópole – Arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX*, São Paulo: Ateliê Editorial, 184 p.
- SEVCENKO, Nicolau (1993) *A Revolta da Vacina – mentes insanas em corpos rebeldes*, São Paulo: Scipione, 88 p.
- SILVA, Áurea Pereira da (2006) « Engenheiros e fazendas de café em Campinas (séc. XVIII - séc. XX) », *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, vol. 14, nº 1, p. 81-119.
- SILVA, Lúcia Helena Pereira (2006) « Etnia e Território: como pensar as cidades brasileiras sob o ângulo racial », *Revista do Mestrado de História*, vol. 8, p. 27-50, disponível em 20/01/2009 sur < [www.uss.br/web/arquivos/Revist\\_Mestrado\\_vol\\_8\\_menor.pdf](http://www.uss.br/web/arquivos/Revist_Mestrado_vol_8_menor.pdf) >
- SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo (2004) *Anhangabaú: História e Urbanismo*, São Paulo: Senac - Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 192 p.
- SINGER, Paul (1968) *Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife*. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 378 p.
- SINGER, Paul (1984) « Interpretação do Brasil: uma experiência histórica do desenvolvimento », in Boris Fausto (dir.), *Civilização Brasileira, Tomo III. O Brasil Republicano. 4º vol. Economia e Cultura (1930-1964)*. São Paulo: Difel, p. 211-245.
- SLENES, Robert W. (1997) « Senhores e subalternos no Oeste paulista », in Fernando A. Novais et Luiz Felipe de Alencastro (org.) *História da vida privada no Brasil (vol. 2) – Império: a corte e a modernidade nacional*, São Paulo: Companhia das Letras, p. 233-290.
- SOARES, Danielle Machado (1999) *Condomínio de Fato – Incidência do Princípio da Autonomia Privada nas Relações Jurídicas Reais*, Rio de Janeiro: Renovar, 151 p.
- SOARES, Luís Carlos (2007) *O "Povo de CAM" Na Capital Do Brasil: A Escravidão Urbana No Rio de Janeiro Do Século XIX*, Rio de Janeiro, FAPERJ: Ed. 7Letras, 477 p.
- SOUTHWORTH, Michael & BEN-JOSEPH, Eran (1995) « Street standards and the shaping of suburbia », *Journal of the American Planning Association*, vol. 61, nº 1, winter, p. 65-81.
- SOUZA, Maria Ângela de Almeida (2002) *Posturas do Recife imperial*, Tese de doutorado em História, Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 266 p.
- TASCHNER, Suzana Pasternak (1997) « Favelas e Cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas », *Cadernos de Pesquisa do LAP*, nº18, p. 1-79.
- TOKER, Umut & TOKER, Zeynep (2006) « Revisiting Hampstead Garden Suburb: A (Cautionary) Tale of Spatial Determinism », *Focus*, vol. 3, p. 32-37, disponível em 19/09/2009 sur < <http://digitalcommons.calpoly.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1064&context=focus> >

- TOLEDO, Benedito Lima de (1987) *Álbum Iconográfico da Avenida Paulista*, São Paulo: Ex Libris / João Fortes Engenharia, 175 p.
- TOPALOV, Christian (2002) « Langage, société et divisions urbaines », in Christian Topalov (dir.) *Les divisions de la ville*, Paris: UNESCO – Maison des sciences de l’homme, p. 375-449.
- TRAMONTANO, Marcelo (1998) *Novos modos de vida, novos espaços de morar – Paris, São Paulo, Tokyo*, Tese de Doutorado, São Paulo: FAU-USP, 399 p.
- UN HABITAT (2008) *State of the World's Cities 2008/2009 – Harmonious Cities*, 224 p.
- VAINFAS, Ronaldo (1997) « Moralidades brasileiras », in Fernando A. Novais (dir.) et Laura de Mello e Souza (org.) *História da vida privada no Brasil (vol. 1) – Cotidiano e vida privada na América portuguesa*, São Paulo: Companhia das Letras, p. 221-273.
- VALLADARES, Licia (2005) « Louis-Joseph Lebreton et les favelas de Rio de Janeiro (1957-1959) : enquêter pour l’action », *Genèses*, n° 60, Septembre, p. 31-56.
- VAUTHIER, Louis Léger [1940] (1960) « Diário íntimo de Louis Léger Vauthier », in Gilberto Freyre (org.), *Um Engenheiro Francês no Brasil*, Rio de Janeiro: José Olympio, vol. 2, 914 p.
- VEIGA, Evaristo (1894) *Da prophylaxia das moléstias infecto-contagiosas em São Paulo especialmente do cholera-morbus no Estado de São Paulo*, Relatório apresentado à Administração Sanitária do Estado, São Paulo: Mimeo.
- VEIGA, José Eli da (2002) *Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula*, Campinas: Autores Associados, 304 p.
- VÉRAS, Maura Pardini Bicudo (2000) *Trocando Olhares: uma introdução à construção sociológica da cidade*, São Paulo, Studio Nobel/Educ, 117 p.
- VICENTE, Silvana Moreli (2005) « Entre o Inferno e o Paraíso: o Ensaio de Gilberto Freyre », *Estudos Lingüísticos*, vol. 34, p. 680-685.
- VILAR, Dalmo Dippold (2008) *Água aos cântaros - Os reservatórios da Cantareira: um estudo de arqueologia industrial*, tese de doutorado em arqueologia, Museu de Arqueologia e Etnologia da Universidade de São Paulo, 210 p.
- VILLAÇA, Flávio (1986) *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*, São Paulo: Global Editora, 121 p.
- VILLAÇA, Flávio (1998) *Espaço intra-urbano no Brasil*, São Paulo: Studio Nobel, 373 p.
- VILLAÇA, Flávio (1999a) « Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira », in Maria Adélia Souza et alii (orgs.) *Metrópole e globalização: conhecendo a cidade de São Paulo*, São Paulo: CEDESP, p. 221-236.
- VILLAÇA, Flávio (1999b) « Dilemas do Plano Diretor », in. Centro de Estudos e Pesquisas em Administração Municipal, *O município no século XXI: cenários e perspectivas*, São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, p. 237-247.
- VILLAÇA, Flávio (2003) « A recente urbanização brasileira », in Leonardo Barci Castriota (org.) *Urbanização Brasileira: redescobertas*, Belo Horizonte: C/Arte, p. 28-42.
- VILLAÇA, Flávio (2005a) « Brecht e o plano diretor », disponible au 20/08/2009 sur < [http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/brecht\\_pd.pdf](http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/brecht_pd.pdf) >

- VILLAÇA, Flávio (2005b) *As ilusões do plano diretor*, 94 p, disponible au 20/08/2009 sur < [http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao\\_pd.pdf](http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf) >
- VIVEIROS, Ricardo (2003) *Alphaville – O sonho, o tempo o sucesso*, Editora Vero, 144 p.
- VUAILLAT, Fanny (2010) *Une manière d’habiter les villes contemporaines – Les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil)*, Thèse de doctorat en Géographie, Université de Nantes, 297 p.
- WEID, Elisabeth von der (1994) « O bonde como elemento de expansão urbana no Rio de Janeiro », *Siglo XIX*, n° 16, p. 78-103, disponible au 20/03/2009 sur < [http://www.casaruibarbosa.gov.br/dados/DOC/artigos/o-z/FCRB\\_ElisabethvonderWeid\\_Bonde\\_elemento\\_expansao\\_RiodeJaneiro.pdf](http://www.casaruibarbosa.gov.br/dados/DOC/artigos/o-z/FCRB_ElisabethvonderWeid_Bonde_elemento_expansao_RiodeJaneiro.pdf) >
- WISSENBAACH, Maria Cristina Cortez (1998) « Da escravidão à liberdade: dimensões de uma privacidade possível », in. Fernando A. Novais et Nicolau Sevcenko (org.), *História da vida privada no Brasil (vol. 3) – República: da Belle Epoque à Era do Rádio*, São Paulo: Companhia das Letras, p. 49-130.
- WOLFF, Silvia Ferreira Santos (2001) *Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*. São Paulo: Edusp, 304 p.
- WORMHOUDT, Airen Prada ; TOROSSAIN, Miriam Sansoni & MARQUES, Sonia (2006) « Violência urbana: estereótipo do agressor e da vítima », *Psicólogo inFormação*, vol. 10, n° 10, p. 9-29.



# *Afrique du Sud*

- ADLER, Glenn (1995) « 'Render unto Caesar': The central state, local government and struggles over segregation in Port Elizabeth and Uitenhage, 1948-1962 », paper presented at the *African Studies Seminar series*, 18 September, disponible au 02/05/2011 sur < <http://wiredspace.wits.ac.za/bitstream/handle/10539/8210/ISS-4.pdf?sequence=1> >
- ALLEN, Michelle (2008) *Cleansing the City: Sanitary Geographies in Victorian London*, Athens: Ohio University Press, 232 p.
- ANGOT, Maude (2009) « Community, un outil marketing pour les compagnies de sécurité privée à Johannesburg », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 167-173.
- ARMSTRONG, James C. & WORDEN, Nigel A. (1989) « The slaves, 1652-1834 », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 109-183.
- BACKHOUSE, James (1844) *A Narrative of a Visit to the Mauritius and South Africa*, London: Hamilton, Adams and Co., 648 p.
- BAINES, Gary (1989) « The control and administration of Port Elizabeth's African Population, c. 1834-1923 », *Contree*, vol. 26, p. 13-21.
- BALLARD, Richard (2002) *Desegregating Minds: White Identities and. Urban Change in the New South Africa*. PHD Thesis, Geography Department, University of Wales, 295 p.
- BALLARD, Richard (2003) « 'The Elephant in the Living Room': The Denial of the Importance of Race by Whites in the New South Africa », paper presented at the *History and African Studies Seminar*, Durban, 1-2 m, disponible au 14/12/2009 sur < [http://scnc.ukzn.ac.za/doc/SOC-cult/Race-Racism/Ballard-R\\_Elephant\\_in\\_importance\\_of\\_race\\_by\\_Whites\\_in\\_new\\_SA\\_.pdf](http://scnc.ukzn.ac.za/doc/SOC-cult/Race-Racism/Ballard-R_Elephant_in_importance_of_race_by_Whites_in_new_SA_.pdf) >
- BALLARD, Richard (2004a) « Middle Class Neighbourhoods or "African Kraals"? The Impact of Informal Settlements and Vagrants on Post-Apartheid White Identity », *Urban Forum*, vol 15, n° 1, p. 48-73.
- BALLARD, Richard (2004b) « Assimilation, emigration, semigration and integration: 'White' people's strategies for finding a comfort zone in post-apartheid South Africa », in Natasha Distiller & Melissa E. Steyn (eds.): *Under Construction: 'race' and identity in South Africa today*, Heinemann, Johannesburg, p. 51-66.
- BALLARD, Richard (2005) « Bunkers for the Psyche: How Gated Communities Have Allowed the Privatisation of Apartheid in Democratic South Africa », *Dark Rost Occasional Paper Series*, n° 24, Cape Town: Isandla Institute.
- BANK, Andrew (1991) *Slavery in Cape Town, 1806 to 1834*, M.A. thesis, University of Cape Town, 237 p.



- BEAVON, Keith S.O. (2000) « Northern Johannesburg: part of the 'rainbow' or neo-apartheid city in the making? », *Mots Pluriels*, n° 13.
- BEAVON, Keith S.O. (2004) *Johannesburg: the making and shaping of the city*, Pretoria: University of South Africa Press, 373 p.
- BENIT, Claire (2004) « Nous avons dû prendre la loi entre nos mains », *Raisons politiques*, vol 3, n 15, p. 53-67.
- BENIT, Claire (2005) « La suburb, l'enclosure et l'État », *Socio-anthropologie*, n° 16, disponible au 20/09/2008 sur < <http://socio-anthropologie.revues.org/index426.html> >
- BENIT-GBAFFOU, Claire ; OWUOR, Samuel & FABIYI, Seyi (2009a) « Encllosures, mobilités urbaines et défis pour la gouvernance urbaine : une approche comparée (Johannesburg, Ibadan et Nairobi) », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 209-239.
- BENIT-GBAFFOU, Claire ; FOURCHARD, Laurent & WAFER, Alex (2009b) « La circulation des initiatives sécuritaires collectives dans l'espace et dans le temps à Johannesburg », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 113-139.
- BICKFORD-SMITH, Vivian (1990) « The Background to Apartheid in Cape Town: The Growth of Racism and Segregation from the Mineral Revolution to the 1930's », paper presented at the Witwatersrand History Workshop *Structure and Experience in the Making of Apartheid*, 6-10 February, disponible au 22/02/2012 sur < <http://wiredspace.wits.ac.za/bitstream/handle/10539/7695/HWS-20.pdf?sequence=1> >
- BICKFORD-SMITH, Vivian [1992] (2009) « A 'special tradition of multi-racialism'? Segregation in Cape Town in the late nineteenth and early twentieth centuries », in James, Lloyd, Wilmot G. James & Mary Simons (eds.), *Class, Caste and Color: A Social and Economic History of the South African Western Cape*, New Brunswick: Transaction Publishers, p. 47-62.
- BICKFORD-SMITH, Vivian (1995a) *Ethnic pride and racial prejudice in Victorian Cape Town*, Cambridge: Cambridge University Press, 281 p.
- BICKFORD-SMITH, Vivian (1995b) « South African Urban History, Racial Segregation and the Unique Case of Cape Town? », *Journal of Southern African Studies*, vol. 21, n° 1, p. 63-78
- BLUM, Timothy Martin (2012) « Brand's City: Dutch Space and Identity in Cape Town, 1830-1850 », *History in the Making*, vol. 1, n° 1, p. 53-64.
- BOND, Patrick (2005) « World-City Transformation or Neoliberal Commodification? Johannesburg's Infrastructure and Basic Services », in Klaus Segbers, Simon Raiser & Krister Volkmann (eds.) *Public Problems – private Solutions? Globalizing Cities in the South*, Aldershot: Ashgate, p. 171-190
- BONNER, Phillip (1995) « African Urbanisation on the Rand between the 1930s and 1960s: Its Social Character and Political Consequences », *Journal of Southern African Studies*, vol. 21, n° 1, p. 115-129.
- BONNER, Philip ; DELIUS, Peter & POSEL, Deborah (1993) *Apartheid's genesis, 1935-1962*, Johannesburg: Ravan Press & Witwaterstand Univeristy Press, 455 p.

- BURMAN, Sandra & Naude, Margaret (1991) « Bearing a Bastard: The Social Consequences of Illegitimacy in Cape Town, 1896-1939 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 17, n° 3, p. 373-413.
- BRADLOW, Edna (1989) « The "Great Fear" at the Cape of Good Hope, 1851-52 », *The International Journal of African Historical Studies*, vol. 22, n° 3, p. 401-421
- CAMAY, Phiroshaw & GORDON, Anne J. (2000) « Sandton Rates Dispute: Local Government Restructuring and Financing of Equitable Services », *South African Civil Society and Governance Case Study No. 5*, Co-operative for Research and Education (CORE), Johannesburg.
- CHIPKIN, Ivor (1996) *City and community: local government and the legacy of the 'one city' slogan*, Johannesburg: Centre for Policy Studies, 32 p.
- CHIPKIN, Ivor (1999) « Les ambiguïtés du gouvernement local en Afrique du Sud : Le cas de l'East Rand », in Philippe Gervais-Lambony, Sylvie Jaglin & Alan Mabin (eds.) *La question urbaine en Afrique australe – Perspectives de recherche*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthala, p. 171-190
- CHRISTOPHER, Anthony J. (1987) « Apartheid Planning in South Africa: The Case of Port Elizabeth », *The Geographical Journal*, vol. 153, n° 2, p. 195-204.
- CHRISTOPHER, Anthony J. (1988) « Formal segregation and population distribution in Port Elizabeth », *Contree*, vol. 24, p. 5-12.
- CHRISTOPHER, Anthony J. (1989) « Spatial Variations in the Application of Residential Segregation in South Africa », *Geoforum*, vol. 20, n° 3, p. 253-267.
- CHRISTOPHER, Anthony J. (2001) *The Atlas of Changing South Africa*, London & New York: Routledge, 260 p.
- CRAIS, Clifton C. (1992) *White Supremacy and Black Resistance in Pre-Industrial South Africa – The Making of the Colonial Order in the Eastern Cape, 1770-1865*, Cambridge: Cambridge University Press, 284 p.
- CRESWELL, Tim (1996) *In place/out of place : geography, ideology, and transgression*, Minneapolis: University of Minnesota Press, 208 p.
- DAGUT, Simon (2000) « Gender, Colonial 'Women's History' and the Construction of Social Distance: Middle-Class British Women in Later Nineteenth-Century South Africa », *Journal of Southern African Studies*, vol. 26, n° 3, p. 555-572.
- DAVIES, Ron J. (1981) « The spatial formation of the South African city », *Geojournal*, Sup. Iss., n° 2, p. 59-72.
- DAVIES, Sheila Boniface (2007) « Raising the Dead: The Xhosa Cattle-Killing and the Mhlakaza-Goliath Delusion », *Journal of Southern African Studies*, vol. 33, n° 1, p. 19-41.
- DEACON, Harriet (1996) « Racial Segregation and Medical Discourse in Nineteenth-Century Cape Town », *Journal of Southern African Studies*, vol. 22, n° 2, p. 287-308.
- DEACON, Harriet (2000) « Racism and Medical Science in South Africa's Cape Colony in the Mid- to Late Nineteenth-Century », *Osiris*, second series, vol. 15, p. 190-206.

- DIDIER, Sophie & MORANGE, Marianne (2009) « Identités territoriales, contrôle de l'espace et choix d'un système de sécurisation dans les quartiers riches du Cap », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 141-166.
- DIDIER, Sophie ; PEYROUX, Elisabeth & MORANGE, Marianne (2009) « La diffusion du modèle di *City Improvement District* (CID) à Johannesburg et au Cap », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 85-112.
- DIRSUWEIT, Teresa & WAFER, Alex (2005) « 'Fear and loathing in Johannesburg': constructing new urban identities within gated communities », paper presented at the conference *Territory, Control and and Enclosure: the Ecology of Urban Fragmentation*, Pretoria, 1-2 march.
- DIRSUWEIT, Teresa & WAFER, Alex (2006) « Scale, governance and the maintenance of privileged control: The case of road closures in Johannesburg's Northern Suburbs », *Urban Forum*, vol. 17, n° 4, p. 327-352.
- DIRSUWEIT, Teresa (2007) « Between ontological security and the right difference: Road closures, communitarianism and urban ethics in Johannesburg, South Africa », *Autrepart*, vol. 2, n° 42, p. 53-71.
- DIRSUWEIT, Teresa (2009) « Les fermetures de rues représentent-elles une forme de sécession urbaine : le cas de Sandton, 1994-2001 », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 391-414.
- DIXON, John A. & REICHER, Steve (1997) « Intergroup Contact and Desegregation in South Africa », *British Journal of Social Psychology*, vol. 36, p. 361-381
- DOOLING, Wayne (1994) « "The Good Opinion of Others": Law, Slavery & Community in the Cape Colony, c. 1760-1830 », in Nigel Worden & Clifton Crais (eds.), *Breaking the Chains: Slavery and its Legacy in the Nineteenth-Century Cape Colony*, Johannesburg: Witwatersrand University Press, p. 25-43.
- DOOLING, Wayne (2007) *Slavery, Emancipation and Colonial Rule In South Africa*, Athens (OH): Ohio University Press, 249 p.
- DUBOW, Saul (1995) « The elaboration of segregationist ideology », in William Beinart and Saul Dubow (eds.), *Segregation and Apartheid in Twentieth Century, South Africa*, London & New York: Routledge, p. 145-175.
- ELDIN, Gérard (1990) « Retour d'Afrique du Sud. La réconciliation ou l'explosion ? », *Autres Temps*, n° 25, p. 93-97.
- ELKS, Katherine D. (1986) *Crime, community and police in Cape Town, 1825-1850*, MA Thesis, University of Cape Town.
- ELPHICK, Richard & GILIOME, Hermann (1989) « The origins and entrenchment of European dominance at the Cape, 1652-c. 1840 », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 521-566.

- ELPHICK, Richard & MALHERBE, V.C. (1989) « The Khoisan to 1828 », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 3-65.
- ELPHICK, Richard & SHELL, Robert (1989) « Intergroup relations: Khoikhoi, settlers, slaves and free blacks, 1652-1795 », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 184-239.
- FABIYI, Oluseyi (2009) « Community building in response to insecurity in enclosed neighbourhoods », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 199-208.
- FABIYI, Seyi (2005) « Comparative analysis of non-state actors involvement in crime control in African cities: Examples from South Africa and Nigeria », paper presented at the Conference *The privatization of security in sub-Saharan African cities: Urban dynamis and new forms of governance*, Ibadan, 21-25 november.
- FAUVELLE-AYMAR, François-Xavier (2006) *Histoire de l'Afrique du Sud*, Paris : Seuil, 472 p.
- FEINBERG, Harvey M. (1993) « The 1913 Natives Land Act in South Africa: Politics, Race, and Segregation in the Early 20<sup>th</sup> Century », *The International Journal of African Historical Studies*, vol. 26, n° 1, p. 65-109.
- FORMAN, Lionel (1961) « The Birth of African nationalism », *Africa South*, vol.5, n° 2, p. 48-55.
- FOUCAULT, Michel (1966) *Les Mots et les Choses. Une archéologie des sciences humaines*, Paris : Gallimard, 405 p.
- FOUCAULT, Michel (1984) « Des espaces autres » (conférence au Cercle d'études architecturales, 14 mars 1967), in *Architecture, Mouvement, Continuité*, n° 5, p. 46-49.
- FREUND, Bill (2008) « La ville sud-africaine est-elle encore post-apartheid ? Elément de réflexion à partir du cas de Durban », *Revue Tiers Monde*, n° 196, p. 741-758.
- GERVAIS-LAMBONY, Philippe (1997) *L'Afrique du Sud et les Etats voisins*, Paris : Armand Colin, 253 p.
- GERVAIS-LAMBONY, Philippe (2003) « Afrique du Sud, les temps du changement », *Hérodote*, n° 111, p. 81-98.
- GILIOME, Hermann (1979) « The Growth of Afrikaner Identity », in Heribert Adam and Hermann Giliomee (eds.), *The rise and crisis of Afrikaner power*, Cape Town : David Philip, p. 83-127.
- GILIOME, Hermann (1989) « The Eastern Frontier, 1770-1812 », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 421-471.
- GILIOME, Hermann (1995) « The growth of Afrikaner idendity », in William Beinart and Saul Dubow (eds.), *Segregation and Apartheid in Twentieth Century, South Africa*, London & New York: Routledge, p. 189-205.
- GILIOME, Hermann (2003) *The Afrikaners: biography of a people*, London: C. Hurst & Co. Publishers, 698 p.



- GUELKE, Leonard (1976) « Frontier Settlement in Early Dutch South Africa », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 66, n° 1, mars, p. 25-42
- GUELKE, Leonard (1988) « The Anatomy of a Colonial Settler Population: Cape Colony 1657-1750 », *The International Journal of African Historical Studies*, vol. 21, n° 3, p. 453-473.
- GUELKE, Leonard (1989) « Freehold farmers and frontier settlers, 1657-1780 », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 66-108.
- GUELKE, Leonard & SHELL, Robert (1992) « Landscape of Conquest: Frontier Water Alienation and Khoikhoi Strategies of Survival, 1652 - 1780 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 18, n° 4, p. 803-824.
- GUILLAUME, Philippe (2001) *Johannesburg, géographie de l'exclusion*, Johannesburg & Paris : Ifas/Karthala, 391 p.
- GUY, J. (1991) « A Landmark, not a Breakthrough », *South African Historical Journal*, vol. 25, n° 1, p. 227-231.
- HARRISON, Philip & MABIN, Alan (2006) « Security and space: managing contradictions of access restriction in Johannesburg », *Environment and Planning B*, vol. 33, n° 1, p. 3-20.
- HATTINGH, J.-L. (1985) « Grondbesit in die Tafelvallei. Deel I, Die eksperiment. Grondbesit van Vryswartes », *Kronos*, vol. 10.
- HENGHER, Elizabeth (1953) *Emancipation and After: a Study of Cape Slavery and the issues arising from it, 1830-1843*, MA Thesis, University of Cape Town, 262 p.
- HERITIER, Françoise (1996) « Réflexions pour nourrir la réflexion », in Françoise Héritier, *De la violence, tome I*, Paris : Odile Jacob, p.13-53.
- HOLLEMAN, Helen & PATERSON, Lynette (eds) (1997) *Graham's Town: The Untold Story. A social history and self-guided tour*, Grahamstown: Black Sash, 62 p.
- HOOK, Derek & VRDOLJAK, Michele (2001) « Fear and Loathing in Northern Johannesburg: the Security Park as Heterotopia », *Psychology in Society*, n° 27, p. 61-83.
- HOOK, Derek & VRDOLJAK, Michele (2002) « Gated communities, heterotopia and a "rights" of privilege: a 'heterotopology' of the South African security-park », *Geoforum*, vol. 33, n°2, p. 195-219.
- HOUSSAY-HOLZSCHUCH, Myriam (1995) *Mythologies territoriales en Afrique du Sud*, Paris : CNRS éditions, 104 p.
- HOUSSAY-HOLZSCHUCH, Myriam (1998) « Espace metis, espace détruit, espace exemplaire : District Six, Cape Town », *Géographie et Cultures*, n° 25, p. 55-74
- HOUSSAY-HOLZSCHUCH, Myriam (1999) *Le Cap, ville sud-africaine – Ville blanches, vies noires*, Paris : L'Harmattan, 276 p.
- HOUSSAY-HOLZSCHUCH, Myriam (2002) « La violence sud-africaine », *Études* 7, t. 397, p. 43-52.
- ILIFFE, John (1995) *Africans: The History of a Continent*, Cambridge: Cambridge University Press, 323 p.

- JACKSON, Shannon M. (2005) « Cape Colonial Architecture, Town Planning, and the Crafting of Modern Space in South Africa », *Africa Today*, vol. 51, n° 4, p. 33-54.
- JAGLIN, Sylvie (2001) « Villes disloquées? Ségrégations et fragmentation urbaine en Afrique australe », *Annales de Géographie*, vol. 110, n° 619, p. 243-265.
- JOCHELSON, Karen (2001) *The Colour of Disease: Syphilis and Racism In South Africa, 1880-1950*, New York: Palgrave/Oxford: St. Antony's College, 2001. xii + 248 p.
- JOHNSON, David (2007) « Representing the Cape "Hottentots," from the French Enlightenment to Post-apartheid South Africa », *Eighteenth-Century Studies*, vol. 40, n° 4, p. 525-552.
- JONES, Gareth Stedman (1971) *Outcast London: a study in the relationship between classes in Victorian society*, Harmondsworth: Penguin Books, 424 p.
- JUDGES, Shirley (1977) *Poverty, Living Conditions and Social Relations: Aspects of Life in Cape Town in the 1830's*, MA Thesis, University of Cape Town.
- JÜRGENS, Ulrich & LANDMAN, Karina (2006) « Gated communities in South Africa », in Georg Glasze, Chris Webster & Klaus Frantz (eds.) *Private Cities: Global and Local Perspectives*, London & New York: Routledge, p. 109-126.
- KATZ, Elaine N. (1999) « Revisiting the Origins of the Industrial Colour Bar in the Witwatersrand Gold Mining Industry, 1891-1899 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 25, n° 1, p. 73-97.
- KEEGAN, Timothy (1996) *Colonial South Africa and the origins of the racial order*, London, Charlottesville & Claremont: University Press of Virginia, 368 p.
- KEEGAN, Timothy (2001) « Gender, Degeneration and Sexual Danger: Imagining Race and Class in South Africa, ca.1912 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 17, n° 3, p. 459-477.
- KENNEDY, David (1879) *Kennedy at the Cape: A Professional Tour through the Cape Colony, Orange Free State, Diamond Fields and Natal*, Edinburgh, Edinburgh Publishing Company, 153 p.
- KIRK, Joyce F. (1991a) « Race, Class, Liberalism, and Segregation: The 1883 Native Strangers' Location Bill in Port Elizabeth, South Africa », *The International Journal of African Historical Studies*, vol. 24, n° 2, p. 293-321.
- KIRK, Joyce F. (1991b) « A 'Native' Free State at Korsten: Challenge to Segregation in Port Elizabeth, South Africa, 1901-1905 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 17, n° 2, p. 309-336.
- KLAUSEN, Susanne (2002) « The Uncertain Future of White Supremacy and the Politics of Fertility in South Africa 1910-1939 », paper presented at the *History and African Studies Seminar*, 29 October.
- KOTZE, Nico J. (1999) « The influence of residential desegregation on property prices in South Africa: The Pietersburg case study », *Tydskrif vir Gesinsekologie en Verbruikerswetenskappe*, vol. 27, n° 1, p. 48-54.
- KRAUSS, Ferdinand (1966) « A description of Cape Town and its way of life, 1838-40 », *Quarterly Bulletin of South African Library*, vol. 21, n° 7, p. 39-50.



- KYNOCH, Gary (2004) « Crime, Conflict and Politics: Politicised Violence on the Rand, 1984-1994 », paper presented at the *Wits Interdisciplinary Research Seminar (WIRS)*, Johannesburg, 3 may.
- LANDMAN, Karina (2002) « Planning in the African Context: Reconsidering Current Approaches to Gated Communities in South Africa », paper presented at the Conference *Planning Africa 2002: regenerating Africa through planning*, Durban, 18-20 september, disponible au 04/01/2010 sur < [http://www.gatedcomsa.co.za/docs/african\\_context.pdf](http://www.gatedcomsa.co.za/docs/african_context.pdf) >
- LANDMAN, Karina (2003) *A National Survey of Gated Communities in South Africa*, Pretoria: CSIR Publication, 123 p.
- LANDMAN, Karina (2004) *Gated Communities in South Africa : comparison of four case studies in Gauteng*, Pretoria: CSIR Publication, 43 p.
- LANDMAN, Karina (2010) « Gated Minds, Gated Places: The Impact and Meaning of Hard Boundaries in South Africa », in Samer Bagaeen & Ola Uduku (eds.) *Gated Communities: Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments*, London & Washington DC: Earthscan, p. 49-61.
- LANGE, Lis (2003) *White, Poor, and Angry: White Working Class Families In Johannesburg*, Burlington: Ashgate, x + 186 p.
- LEGASSICK, Martin (1980) « The frontier tradition in South African historiography », in Shula Marks and Anthony Atmore (eds.), *Economy and Society in Pre-Industrial South Africa*, London: Longman, p. 44-79.
- LEGASSICK, Martin (1989) « The Northern Frontier to c. 1840: The rise and decline of the Griqua people », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 358-420.
- LEGGETT, Ted (2005) « The State of crime and policing », in John Daniel, Roger Southall and Jessica Lutchman and (eds), *South Africa State of the Nation 2004-2005*, Cape Town: HSRC Press, p. 144-176.
- LEIBBRANDT, Hendrik Carel Vos (1906) *Precis of the Archives of the Cape of Good Hope: Requesten, 1715-1806*.
- LEMANSKI, Charlotte (2004). « A New Apartheid? The Spatial Implications of Fear of Crime in Cape Town, South Africa », *Environment and Urbanization*, vol. 16, n° 2, p. 101-112.
- LEMANSKI, Charlotte (2006) « Residential responses to fear (of crime plus) in two Cape Town suburbs: implications for the post-apartheid city », *Journal of International Development*, vol. 18, n° 9, p. 787-802.
- LESTER, Alan (1997) « The Margins of Order: Strategies of Segregation on the Eastern Cape Frontier, 1806-c. 1850 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 23, n° 4, dec., p. 635-653.
- LE VAILLANT, François (1794) *Second voyage dans l'intérieur de l'Afrique, par le Cap de Bonne-Espérance, dans les années 1783, 84 et 85, Tome 1*, Paris : H.J. Jansen et Comp., XLIV - 302 p.
- LODGE, Tom (2002) *Politics in South Africa: From Mandela to Mbeki*, Cape Town: New Africa Books, 314 p.

- MABIN, Alan (1986) « Labour, capital, class struggle and the origins of residential segregation in Kimberley, 1880-1920 », *Journal of Historical Geography*, vol. 12, n° 1, p. 4-26.
- MABIN, Alan (1992) « Comprehensive Segregation: The Origins of the Group Areas Act and Its Planning Apparatuses », *Journal of Southern African Studies*, vol. 18, n° 2, p. 405-429.
- MABIN, Alan (1999) « Les origines multiples de la législation sur l'urbanisme et la reconstruction urbaine », in Jean-Marc Rennes (coord.), *La Recherche sur la Ville en Afrique du Sud*, Paris : Anthropos, p. 73-95.
- MABIN, Alan (2005a) « Suburbs on the Veld, Modern and Postmodern », unpublished paper, disponible au 27/02/2006 sur < <http://wiserweb.wits.ac.za/PDF%20Files/Wirmsabin.pdf> >
- MABIN, Alan (2005b) « Suburbanisation, segregation, and government of territorial transformations », *Transformation: Critical Perspectives on Southern Africa*, vol. 57, p. 41-63.
- MAGUBANE, Zine (2001) « Laws and Stereotypes: Images of the Khoikhoi in the Cape in the Age of Abolition » in Mai Palmberg (ed.), *Encounter images in the meetings between Africa and Europe*, Uppsala: Nordic Africa Institute, p. 76-85.
- MAHARAJ, Brij (1999) « Les origines de l'apartheid urbain : le cas de Durban », in Jean-Marc Rennes (coord.), *La Recherche sur la Ville en Afrique du Sud*, Paris : Anthropos, p. 27-49.
- MAHARAJ, Brij & MPUNGOSE, Jabulani (1994) « The Erosion of Residential Segregation in South Africa: The 'Greying' of Albert Park in Durban », *Geoforum*, vol. 25, n° 1, p. 19-32.
- MALAN, Antonia (1993) *Households of the Cape, 1750 to 1850: Inventories and the Archeological Record*. Ph.D Dissertation, University of Cape Town, 344 p.
- MALAN, Antonia (1999) « Three frozen moments in the past: An analysis of Simonsvlei household inventories », *VASSA Journal*, n° 2, p. 27-34.
- MALAN, Antonia (2012) « The cultural landscape », in Nigel Worden (eds), *Cape Town, Between East and West – Social identities in a Dutch colonial town*, Houghton: Jacana Media, p. 1-25.
- MALHERBE, Vertrees Canby (2005) « In Onegt Verwekt: Law, Custom and Illegitimacy in Cape Town, 1800-1840 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 31, n° 1, p. 163-185.
- MALHERBE, Vertrees Canby (2006) « Illegitimacy and Family Formation in Colonial Cape Town, to c.1850 », *Journal of Social History*, vol. 39, n° 4, p. 1153-1176.
- MALHERBE, Vertrees Canby (2010) « Family law and 'the great moral public interests' in Victorian Cape Town, c.1850-1902 », *Kronos*, vol. 36, n° 1, p. 7-27.
- MARKS, Raphael & Bezzoli, Marco (2000) « The Urbanism of District Six, Cape Town », in David Anderson and Richard Rathbone (eds.) *Africa's Urban Past*, Oxford: James Currey, p. 262-282.
- MARSHALL, Richard (2008) *A social and cultural history of Grahamstown, 1812 to c. 1845*, MA Thesis, Rhodes University, 169 p.

- MASON, John Edwin (2003) *Social death and resurrection – Slavery and Emancipation in South Africa*, Charlottesville & London: University of Virginia Press, 334 p.
- MAYLAM, Paul (1990) « The Rise and Decline of Urban Apartheid in South Africa », *African Affairs*, vol. 89, n° 354, p. 57-84.
- MCCALL THEAL, George (1897-1905) *Records of the Cape Colony (1793-1831)*, London: Print. for the government of the Cape Colony, 36 vols.
- MCCARTHY, Jeff (2001) « Local and regional government », in David M. Smith (ed.), *The apartheid city and beyond*, New York & Johannesburg: Routledge, p. 25-36.
- MCCCLINTOCK, Anne (1995) *Imperial Leather: Race, Gender, and Sexuality in the Colonial Contest*, New York: Routledge, 449 p.
- MCKENZIE, Kirsten (2008) « Dogs and the Public Sphere: The Ordering of Social Space in Early Nineteenth-Century, Cape Town », in Sandra Scott Swart (ed.), *Canis Africanis: A Dog History of Southern Africa*, Leiden: Brill, p. 91-110.
- MELTZER, Jaqueline Lalou (1989) *The Growth of Cape Town Commerce and the Role of John Fairbairn's Advertiser (1835-1859)*, Master Thesis, University of Cape Town.
- MENTZEL, Otto Friedrich [1785-1787] (1921-1944) *A Geographical and Topographical Description of the Cape of Good Hope*, Translated from the German by H. J. Mandelbrote, 3 volumes, Cape Town: Van Riebeeck Society.
- MIRAFTAB, Faranak (2007) « Governing Post Apartheid Spatiality: Implementing City Improvement Districts in Cape Town », *Antipode: a Radical Journal of Geography*, vol. 39, n° 4, p. 602-626.
- MONTCLOS, Marc Antoine (de) (1997) *Violence et sécurité urbains en Afrique du Sud et au Nigéria – Un essai de privatisation (tome 1)*, Paris & Montréal : L'Harmattan, 303 p.
- MORANGE, Marianne (2006) *La question du logement à Mandela-City (ex. Port Elizabeth)*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, 410 p.
- MORANGE, Marianne & DIDIER, Sophie (2009) « Le Cap : délégation publique en transition (1995-2008) – Construction de partenariats sécuritaires et réévaluation du localisme », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 355-389.
- MORANGE, Marianne ; FOLIO, Fabrice ; PEYROUX, Elisabeth & VIVET, Jeanne (2009) « Déclinaisons locales d'un modèle international : les « gated communities » à la conquête de l'Afrique Australe », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthallas, p. 47-83.
- MORRIS, Alan (1999) « Race Relations and Racism in a Racially Diverse Inner City Neighbourhood: A Case Study of Hillbrow, Johannesburg », *Journal of Southern African Studies*, vol 25, n° 4, p. 667-694.
- MOUNTAIN, Alan (2004) *An Unsung Heritage: Perspectives on Slavery*, Cape Town: David Philip, 224 p.
- MURRAY, Martin J. (2011) *City of Extremes: The Spatial Politics of Johannesburg*, Durham & London: Duke University Press, 470 p.

- NEL, E. L. (1991) « Racial Segregation in East London, 1836-1948 », *South African Geographical Journal*, vol. 73, p. 60-68.
- NEWTON-KING, Susan (2009) *Masters and Servants on the Cape Eastern Frontier*, Cambridge: Cambridge University Press, 335 p.
- NIGHTINGALE, Carl Husemoller (2012) *Segregation: A Global History of Divided Cities*, Chicago & London: University of Chicago Press, 538 p.
- OFFICE DES NATIONS UNIES CONTRE LA DROGUE ET LE CRIME (2012) *Intentional homicide, count and rate per 100,000 population (1995-2011)*, disponible au 06/07/2012 sur < [http://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/statistics/crime/Homicide\\_statistics2012.xls](http://www.unodc.org/documents/data-and-analysis/statistics/crime/Homicide_statistics2012.xls) >
- ONANA, Jean-Baptiste (1996) *L'Aménagement urbain en Afrique du Sud, 1948-1995*, Paris : L'Harmattan, 368 p.
- PAGES, Pierre Marie François (1782) *Voyages autour du monde et vers les deux pôles par terre et par mer : Pendant les années 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1773, 1774 & 1776*, Paris: Chez Moutard.
- PARNELL, Susan (1987) « Johannesburg's Backyards: the slums of New Doornfontein, Bertrams and Prospect Township, 1934 - 1939 », paper presented at the Wits History Workshop: *The Making of Class*, 9-14 February, disponible au 04/06/2012 sur < <http://wiredspace.wits.ac.za/bitstream/handle/10539/8025/HWS-326.pdf?sequence=1> >
- PARNELL, Susan (1988) « Land Acquisition and the Changing Residential Face of Johannesburg, 1930-1955 », *Area*, vol. 20, n° 4, p. 307-314.
- PARNELL, Susan (1991) « Sanitation, segregation and the Natives (Urban Areas) Act: African exclusion from Johannesburg's Malay Location, 1897-1925 », *Journal of Historical Geography*, vol. 17, n° 3, p. 271-288.
- PARNELL, Susan (1993) « Creating Racial Privilege: The Origins of South African Public Health and Town Planning Legislation », *Journal of Southern African Studies*, vol. 19, n° 3, p. 471-488.
- PARNELL, Susan & CRANKSHAW, Owen (1999) « Comprendre le passé : une condition essentielle pour la reconstruction des villes de l'après-apartheid », in Jean-Marc Rennes (coord.), *La Recherche sur la Ville en Afrique du Sud*, Paris : Anthropos, p. 50-62.
- PARNELL, Susan (2003) « Race, Power and Urban Control: Johannesburg's Inner City Slum-Yards, 1910-1923 », *Journal of Southern African Studies*, vol. 29, n° 3, p. 615-637.
- PEIRES, Jeffrey B. (1988) « Piet Draghoender's Lament », *Social Dynamics*, vol. 14, n° 2, p. 6-15.
- PEIRES, Jeffrey B. (1989) *The Dead Will Arise: Nongqawuse and the Great Xhosa Cattle-Killing Movement of 1856-1857*, Johannesburg: Ravan Press, 348 p.
- PEYROUX, Elisabeth & BENIT-GBAFFOU, Claire (2009) « Quartiers résidentiels fermés, privatisation de la sécurité et gouvernance urbaine : lecture croisée des phénomènes observés dans les villes d'Afrique sub-saharienne », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthals, p. 5-37.



- PIRIE, Gordon H. (2007) « Reanimating a Comatose Goddess': Reconfiguring Central Cape Town », *Urban Forum*, vol 18: p. 125-151.
- PLESSIS, Anton (du) & LOUW, Antoinette (2005) « Crime and Crime Prevention in South Africa: 10 Years After », *Canadian Journal of Criminology and Criminal Justice*, vol. 47, n° 2, p. 427-446.
- POPKE, Jeffrey E. (2003) « Managing colonial alterity: narratives of race, space and labor in Durban, 1870-1920 », *Journal of Historical Geography*, vol. 29, n° 2, p. 248-267.
- POS, Nicolaas (1868) *Een Stem uit Zuid-Afrika: Mededelingen betreffende den Maatschappelijken en Godsdienstigen toestand der Kaapkolonie*, Breda: P.P. Nieuwenhuis, 39 p.
- POSEL, Deborah (1995) « The meaning of apartheid before 1948 », in William Beinart and Saul Dubow (eds.), *Segregation and Apartheid in Twentieth Century, South Africa*, London & New York: Routledge, p. 206-230.
- PRINSLOO, Dirk A. (1997) « Black advancement into former 'Whites only' suburbs », *Urban Studies*, vol. 2, n° 1, p.1-4.
- RENSBURG, André M. van (Coord.) (s.d.) « Cape Slave Transactions », databank based upon Robert C.-H. Shell, *Sale Deeds 1658-1731*, disponible au 04/03/2010 sur < <http://www.stamouers.com/Shell.PDF> >
- ROSS, Robert (1980) « The occupation of slaves in the Eighteenth Century Cape Town », *Studies in the History of Cape Town*, II, vol. 11, p. 1-14, disponible au 04/03/2010 sur < [https://openaccess.leidenuniv.nl/bitstream/1887/4206/1/1246876\\_029.pdf](https://openaccess.leidenuniv.nl/bitstream/1887/4206/1/1246876_029.pdf) >
- ROSS, Robert (1983) *Cape of Torments: slavery and resistance in South Africa*, London, Boston & Melbourne: Routledge & Kegan Paul, xi+ 160 p.
- ROSS, Robert (1985) « Cape Town (1750-1850): Synthesis in the dialectic of continents », in Robert Ross & Gerard J. Telkamp (eds.), *Colonial cities: Essays on Urbanism in a Colonial Context*, Dordecht: Martinus Nijhoff, p. 105-121.
- ROSS, Robert (1989) « The Cape of Good Hope and the world economy, 1652-1835 », in Richard Elphick and Hermann Giliomee (eds.), *The Shaping of South African Society, 1652-1840*, Middletown (Connecticut): Wesleyan University Press, p. 243-280.
- ROSS, Robert (1993) *Beyond the Pale – Essays on the History of Colonial South Africa*, Hanover & London: Wesleyan University Press, 270 p.
- ROSS, Robert (1999) *Status and Respectability in the Cape Colony, 1750-1870: A Tragedy of Manners*, Cambridge University Press, 220 p.
- RUYSEN, Elodie (2009) « Les pratiques urbaines face à la peur : représentations de la ville et mobilités quotidiennes des résidants d'un complexe fermé à Johannesburg », in Claire Bénit-Gbaffou, Seyi Fabiyi & Elisabeth Peyroux (eds.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale – Enjeux et défis pour les villes africaines*, Johannesburg & Paris : IFAS & Karthalas, p. 255-268.
- SACHS, Albie (1973) *Justice in South Africa*. Berkeley: University of California Press, 288 p.
- SAFF, Grant (1991) « From race to space: reconceptualising the post-apartheid urban spatial environment », *Urban Forum*, vol. 2, n° 1, p. 59-90.

- SAFF, Grant (1994) « The Changing Face of the South African City: From Urban Apartheid to the Deracialisation of Space », *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 18, p. 371-391.
- SALAZAR, Philippe-Joseph (1989) *L'intrigue raciale, essai de critique anthropologique : l'Afrique du Sud*, Paris : Méridiens Klincksieck, 230 p.
- SCHENSUL, Daniel & HELLER, Patrick (2011) « Legacies, Change and Transformation in the Post-Apartheid City: Towards an Urban Sociological Cartography », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 35, n° 1, p. 78-109.
- SCHUERMANS, Nick & VISSER, Gustav (2005) « On Poor Whites in Post-Apartheid Cities: The Case of Bloemfontein », *Urban Forum*, vol. 16, n° 4, p. 259-294.
- SCULLY, Pamela (1995) « Rape, Race, and Colonial Culture: The Sexual Politics of Identity in the Nineteenth-Century Cape Colony, South Africa », *The American Historical Review*, vol. 100, n° 2, p. 335-359.
- SCULLY, Pamela (1997) *Liberating the Family? Gender and British Slave Emancipation in the Rural Western Cape, South Africa, 1823-1853*, Portsmouth: Heinemann, xiii + 210 p.
- SHARPE, Jenny (1993) *Allegories of Empire: The Figure of Woman in the Colonial Text*, Minneapolis: University of Minnesota Press, 208 p.
- SHAW, Mark (2002) *Crime and Policing in Post-apartheid South Africa: Transforming Under Fire*, London: C. Hurst & Co. Publishers, 169 p.
- SIMONS, Harold Jack & SIMONS, Ray Esther (1969) *Class and colour in South Africa, 1850-1950*, Harmondsworth : Penguin Books, 702 p.
- SINCLAIR, [Sam ?] (1824-1829) « Descriptive Account of the Voyages », *Sinclair Papers*, Archives and Papers, University of the Witwatersrand Library, Johannesburg, South Africa, A98, 189 p.
- SOUTH AFRICAN POLICE SERVICE (2012) *Crime Report 2010/2011*, 32 p., disponible au 06/07/2012 sur < [http://www.issafrica.org/crimehub/uploads/crime\\_situation\\_sa.pdf](http://www.issafrica.org/crimehub/uploads/crime_situation_sa.pdf) >
- SPINKS, Charlotte (2001) « A New Apartheid? Urban spatiality, (fear of) crime, and segregation in Cape Town, South Africa », *DESTIN Working Paper*, n° 20, London School of Economics.
- STEPHAN, Nancy (1982) *The Idea of Race in Science: Great Britain, 1800-1960*, London: Archon Books, 230 p.
- SWANSON, Maynard W. (1976) « "The Durban System": Roots of Urban Apartheid in Colonial Natal », *African Studies*, vol. 35 n° 3-4, p. 159-176.
- SWANSON, Maynard W. (1977) « The Sanitation Syndrome: Bubonic Plague and Urban Native Policy in the Cape Colony, 1900-1909 », *The Journal of African History*, vol. 18, n° 3, p. 387-410.
- THOMAS, Linda Elaine (1999) *Under the Canopy: Ritual Process and Spiritual Resilience in South Africa*, Columbia: University of South Carolina Press, 174 p.
- THOMPSON, Leonard (2001) *A History of South Africa*, New Haven & London: Yale University Press, 358 p.
- THUNBERG, Carl Peter [1793] (1795) *Travels in Europe, Africa, and Asia made between the years 1770 and 1779*, 4 vol., London: printed for F. and C. Rivington.



- TISANI, N.C. (1991) « Peires, Pathbreaker », *South African Historical Journal*, vol. 25, n° 1, p. 232-236.
- TODES, Alison (2003) « Reintegrating the Apartheid City? Urban Policy and Urban Restructuring in Durban », in Gary Bridge & Sophie Watson (eds.), *A Companion to the City*, Malden & Oxford : Blackwell Publishing, p. 617-629.
- TOIT, André du & GILIOME, Hermann Buhr (eds.) (1983) *Afrikaner Political Thought: analysis and documents. Vol. I: 1780-1850*, Cape Town: David Philip, 309 p.
- TOMLINSON, Richard (1999) « Ten years in the making: A history of the evolution of metropolitan government in Johannesburg », *Urban Forum*, vol. 10, n° 1, p. 1-39.
- TROLLOPE, Anthony (1879) *South Africa*, London: Chapman and Hall.
- TSHEHLA, Boyane (2004) « Do the Means Defeat the Ends: Impact of legislation on Gauteng's enclosed neighbourhoods », *SA Crime Quarterly*, n° 9, p. 17-20.
- TURRELL, Rob (1982) « Kimberley: Labour and Compounds, 1871-1888 », in Shula Marks and Richard Rathbone (eds.), *Industrialisation and Social Change in South Africa*, London: Longman, p. 1-44.
- VAN HEYNINGEN, Elizabeth B. (1984) « The Social Evil in the Cape Colony 1868-1902: Prostitution and the Contagious Diseases », *Journal of Southern African Studies*, vol. 10, n° 2, p. 170-197.
- VILJOEN, Russel S. (1995) « Disease and society: VOC Cape Town, its people and the smallpox epidemics of 1713, 1753 and 1787 », *Kleio*, 27, p. 22-45.
- WATSON, Richard Lyness (1990) *The Slave Question: Liberty and Property in South Africa*, Hanover (NH): University Press of New England, 274 p.
- WATSON, Richard Lyness (2012) *Slave Emancipation and Racial Attitudes in Nineteenth-Century South Africa*, New York: Cambridge University Press, 328 p.
- WORDEN, Nigel; VAN HEYNINGEN, Elizabeth & BICKFORD-SMITH, Vivian (2004) *Cape Town: Making of a City*, Kenilworth: David Philip, 285 p.

# Annexes

## **Annexe n° 1 : Proposition de Bill of Rights à l'attention des propriétaires en association esquissé par David A. Kahne, Law Office of David A. Kahne (2006)**

### **I: The Right to Security against Foreclosure**

An association shall not foreclose against a homeowner except for significant unpaid assessments, and any such foreclosure shall require judicial review to ensure fairness.

### **II: The Right to Resolve Disputes without Litigation**

Homeowners and associations will have available alternative dispute resolution (ADR), although both parties preserve the right to litigate.

### **III: The Right to Fairness in Litigation**

Where there is litigation between an association and a homeowner, and the homeowner prevails, the association shall pay attorney fees to a reasonable level.

### **IV: The Right to Be Told of All Rules and Charges**

Homeowners shall be told--before buying--of the association's broad powers, and the association may not exercise any power not clearly disclosed to the homeowner if the power unreasonably interferes with homeownership.

### **V: The Right to Stability in Rules and Charges**

Homeowners shall have rights to vote to create, amend, or terminate deed restrictions and other important documents. Where an association's directors have power to change operating rules, the homeowners shall have notice and an opportunity, by majority vote, to override new rules and charges.

## **VI: The Right to Individual Autonomy**

Homeowners shall not surrender any essential rights of individual autonomy because they live in a common-interest community. Homeowners shall have the right to peaceful advocacy during elections and other votes as well as use of common areas.

## **VII: The Right to Oversight of Associations and Directors**

Homeowners shall have reasonable access to records and meetings, as well as specified abilities to call special meetings, to obtain oversight of elections and other votes, and to recall directors.

## **VIII: The Right to Vote and Run for Office**

Homeowners shall have well-defined voting rights, including secret ballots, and no director shall have a conflict of interest.

## **IX: The Right to Reasonable Associations and Directors**

Associations, their directors and other agents, shall act reasonably in exercising their power over homeowners.

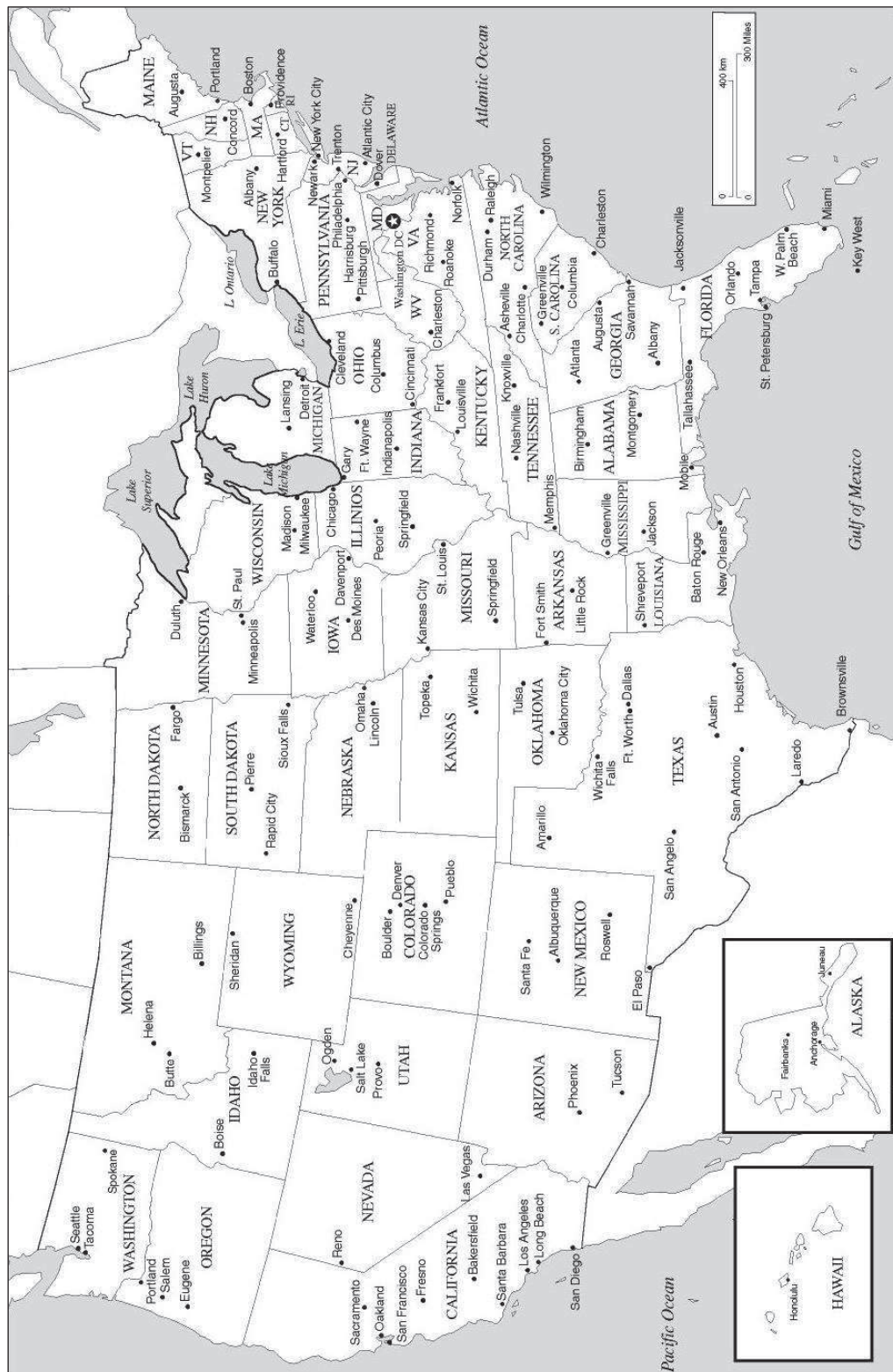
## **X: The Right to an Ombudsperson for Homeowners**

Homeowners shall have fair interpretation of their rights through the state Office of Ombudsperson for Homeowners. The ombudsperson will enable state oversight where needed, and increases available information for all concerned.

### **Ann. 1 : Propostion de Bill of Rights à l'attention des propriétaires en association esquissé par David A. Kahne, Law Office of David A. Kahne (2006)**

Source : KAHNE, David A. (2006) *Bill of Rights for Homeowners in Associations: Basic Principles of Consumer Protection and Sample Model Statute*, Law Office of David A. Kahne, consultable au 20/06/2007 sur < [http://www.aarp.org/research/legal/legalrights/2006\\_15\\_homeowner.html](http://www.aarp.org/research/legal/legalrights/2006_15_homeowner.html) >

## Annexe n° 2 : Carte des Etats Unis d'Amérique



**Ann. 2 : Carte des Etats Unis d'Amérique**

Source : Department of Geography at the University of Alabama  
Disponible au 13/06/2012 sur < [www.yellowmaps.com](http://www.yellowmaps.com) >



## Annexe n° 3 : Carte du Brésil



### Ann. 3 : Carte du Brésil

Source : IBGE, Diretoria de Geociências, Coordenação de Cartografia

## Annexe n° 4 : Carte de l'Afrique du Sud



### Ann. 4 : Carte de l'Afrique du Sud

Source : United States, Central Intelligence Agency (1996)

Disponible au au 13/06/2012 sur < <http://www.loc.gov/index.html> >



# Table des figures

Fig. 1 :	<i>Residential Security Map</i> de Baltimore (1937) .....	66
Fig. 2 :	Levittown, vue aérienne (1959).....	86
Fig. 3 :	Radburn, plan des districts résidentiels <i>Northwest</i> et <i>Southwest</i> .....	94
Fig. 4 :	Radburn, étude préliminaire de deux <i>super-blocks</i> .....	95
Fig. 5 :	Les CIDs aux Etats-Unis D'Amérique : évolutions numériques.....	98
Fig. 6 :	La croissance du nombre de <i>common interest developments</i> (1970-2010) .....	98
Fig. 7 :	<i>Housing cooperatives, condominiums, PUDs</i> : une évolution disproportionnelle..	99
Fig. 8 :	Llewellyn Park, plan original (1859).....	117
Fig. 9 :	Llewellyn Park, entrée (1859) .....	117
Fig. 10 :	Taux de victimation (%) concernant les crimes violents aux USA .....	128
Fig. 11 :	Croissance démographique des agglomérations brésiliennes de 1872 à 1940 .....	183
Fig. 12 :	<i>Palacete du Barão de Piracicaba II</i> , São Paulo (1876) .....	196
Fig. 13 :	<i>Palacete de Elias Chaves</i> , São Paulo .....	197
Fig. 14 :	Inauguration de l' <i>Avenida Paulista</i> (1891).....	205
Fig. 15 :	Plan Général de la Capitale Pauliste, réalisé par Gomes Cardim (1897) (détail)..	206
Fig. 16 :	Plan Général de la Capitale Pauliste, réalisé par Gomes Cardim (1897) .....	211
Fig. 17 :	Plan du réseau d'adduction d'eau de la ville de São Paulo en 1900.....	215
Fig. 18 :	Plan du réseau d'égout de la ville de São Paulo en 1900 .....	216
Fig. 19 :	Plan des lignes de tramway de la ville de São Paulo de 1901 à 1905 .....	217
Fig. 20 :	Plans du <i>Jardim América</i> en 1919 et 1923 .....	222
Fig. 21 :	Publicité de la <i>Companhia City</i> (début des années 1930) .....	228
Fig. 22 :	Zonage de São Paulo (1931).....	233
Fig. 23 :	L'encerclement par la périphérie, couverture de la revue <i>Veja</i> du 24 janv. 2001 .	252
Fig. 24 :	Vue aérienne du <i>Residencial 18 do Forte</i> , Alphaville, 2003.....	254
Fig. 25 :	Plan d'AlphaVille, São Paulo .....	255
Fig. 26 :	Alphaville, São Paulo, publicité faisant référence aux jardins .....	257
Fig. 27 :	Expansion territoriale de la Colonie du Cap du temps de la VOC .....	288
Fig. 28 :	Plan de Cape Town réalisé par George Thompson en 1826.....	290
Fig. 29 :	Panorama de <i>Signal Hill</i> réalisé par Johannes Schumacher en 1776 (détail).....	290
Fig. 30 :	Propriétés et parcelles détenues par des noirs-libres à Cape Town (1659-1710)..	299
Fig. 31 :	Carte de la péninsule sud-africaine (1885) .....	319
Fig. 32 :	Répartition des domiciles selon le critère racial à Cape Town (1830). .....	322
Fig. 33 :	Bourg résidentiel et suburbain de Claremont avec son alignement de <i>stoeps</i> .....	353
Fig. 34 :	Bâtisse localisée au 7 Belvedere Avenue, Oranjezicht, avec son <i>stoep</i> . .....	354
Fig. 35 :	La péninsule du Cap (c. 1901) et son réseau ferré.....	360
Fig. 36 :	Extension du zonage à travers les titres de propriété à Port Elizabeth .....	373
Fig. 37 :	Les bantoustans, partition territoriale de l'apartheid .....	390
Fig. 38 :	Enclosure résidentielle et restriction des mobilités à Johannesburg en 1999 .....	401



# Table des matières

## 0. Introduction ..... 5

0.1. Le territoire de l'habiter.....	9
0.1.1. <i>De la liberté d'habiter au pouvoir d'habiter</i> .....	9
0.1.2. <i>La dimension métonymique du mur résidentiel</i> .....	11
0.1.3. <i>L'institutionnalisation de l'habiter</i> .....	14
0.1.4. <i>La territorialisation de l'habiter</i> .....	17
0.2. L'historicité de l'habiter .....	21
0.2.1. <i>Etats-Unis, Brésil, Afrique du Sud pour terrains d'étude</i> .....	21
0.2.2. <i>Objectifs généraux et démarche diachronique</i> .....	23
0.2.3. <i>Cheminements et précisions méthodologiques</i> .....	25
0.3. Le sens de l'habiter.....	27
0.3.1. <i>La fermeture résidentielle et l'ouverture sociétale</i> .....	27
0.3.2. <i>La territorialisation de l'habiter dans un contexte démocratisé</i> .....	30
0.3.3. <i>Notes sur la distinction raciale et la ségrégation spatiale</i> .....	32
0.4. Organisation et direction du propos.....	34

## 1. États-Unis d'Amérique..... 35

1.1. De l'émancipation à la ségrégation .....	39
1.1.1. <i>La mixité urbaine en société esclavagiste</i> .....	40
1.1.2. <i>La hiérarchie par la race</i> .....	42
1.1.3. <i>Vers la ségrégation de l'espace</i> .....	45
1.2. La ségrégation par l'habiter .....	49
1.2.1. <i>La suburb ou la possibilité d'une ville</i> .....	50
1.2.2. <i>Le zonage de l'espace à des fins habitantes</i> .....	52
1.2.3. <i>La multiplication des accords restrictifs ou la privatisation du zonage</i> .....	57

1.3.	Le temps d'un appareil ségrégatif public .....	64
1.3.1.	<i>La politique de prêts à taux préférentiels</i> .....	65
1.3.2.	<i>La politique de renouvellement urbain</i> .....	69
1.3.3.	<i>Logique d'apartheid publique et intérêts privés</i> .....	71
1.3.4.	<i>Revendications et émancipation des minorités</i> .....	75
1.3.5.	<i>Vers une ségrégation décentralisée ?</i> .....	77
1.4.	Terres et territoires habitants .....	81
1.4.1.	<i>La subvention publique à une fuite suburbaine</i> .....	82
1.4.2.	<i>Terre habitante et réglementation foncière</i> .....	88
1.4.3.	<i>La prolifération des développements d'intérêt commun</i> .....	92
1.4.4.	<i>L'association de propriétaires ou la consécration d'une institution habitante</i> ...	101
1.4.5.	<i>L'exercice d'une terreur habitante</i> .....	105
1.4.6.	<i>Le gouvernement qui ne voulait par dire pas son nom</i> .....	110
1.5.	L'habiter dans le jeu des frontières.....	114
1.5.1.	<i>La fermeture résidentielle ou l'institution fortifiée</i> .....	115
1.5.2.	<i>Logiques sécuritaires et policières à échelle habitante</i> .....	120
1.5.3.	<i>L'esprit de la fermeture résidentielle</i> .....	125
1.5.4.	<i>La poursuite de la suburbanisation par la fermeture ?</i> .....	134
1.5.5.	<i>Le schisme habitant ou l'option séparatiste et la thèse sécessionniste</i> .....	136
1.5.6.	<i>Logiques économiques et théorie des clubs</i> .....	144
1.6.	Conclusion partielle : Etats-Unis d'Amérique.....	151

## 2. Brésil.....153

2.1.	Spatialité sous hiérarchie patriarcale .....	157
2.1.1.	<i>Domination patriarcale en milieu rural : casa-grande et senzala</i> .....	158
2.1.2.	<i>Hiérarchies en ville coloniale</i> .....	166
2.2.	Lorsque la force publique redéfinit l'urbain.....	176
2.2.1.	<i>Européanisation et blanchissement, ou la redéfinition d'une société</i> .....	177
2.2.2.	<i>Actions urbaines contre l'insalubrité et l'immoralité</i> .....	182
2.2.3.	<i>Le zonage ou la loi entre les hommes</i> .....	189

2.3.	La fabrique de la ville par l'habiter .....	194
2.3.1.	<i>Le palacete ou l'allégorie d'une désolidarisation urbaine</i> .....	195
2.3.2.	<i>La fée du loti, cette artisane de l'habiter</i> .....	200
2.3.3.	<i>Les pouvoirs publics, rouages fondamentaux de la fabrique de l'habiter</i> .....	209
2.3.4.	<i>Le « jardin » ou l'éden privatif</i> .....	220
2.3.5.	<i>Le choix d'un zonage habitant</i> .....	231
2.4.	Le maintien d'une distance en période de croissance.....	236
2.4.1.	<i>La ville qui ne s'arrête plus</i> .....	236
2.4.2.	<i>Le subúrbio ou l'oubli d'une croissance</i> .....	239
2.4.3.	<i>Déni de planification et sélectivité du zonage</i> .....	240
2.4.4.	<i>Centres mouvants et fin de la ville duelle</i> .....	243
2.5.	Le mur habitant ou faire la ville sans la ville .....	245
2.5.1.	<i>L'urbain en démocratisation</i> .....	246
2.5.2.	<i>La modernité urbaine en fragments</i> .....	248
2.5.3.	<i>L'évènement Alphaville ou la marque d'une fermeture</i> .....	253
2.5.4.	<i>La fermeture résidentielle en phénomène</i> .....	260
2.5.5.	<i>La quête habitante d'une modernité nostalgique</i> .....	263
2.5.6.	<i>La fermeture résidentielle et la redéfinition du légal</i> .....	268
2.5.7.	<i>Défense d'intérêts et affirmation d'une gouvernance habitante</i> .....	272
2.6.	Conclusion partielle : Brésil .....	276

### **3. Afrique du Sud.....279**

3.1.	Contacts premiers puis rapprochés .....	283
3.1.1.	<i>Expansionnisme boer, importations esclavagistes et assimilations indigènes</i> ....	283
3.1.2.	<i>Cosmopolitisme à Cape Town</i> .....	289
3.1.3.	<i>Proximités spatiales dans la cité-mère</i> .....	296

3.2.	L'histoire d'une crispation raciale .....	306
3.2.1.	<i>Tensions en contexte abolitionniste</i> .....	307
3.2.2.	<i>Peurs colorisées</i> .....	310
3.2.3.	<i>Stéréotypes et préjugés comme marqueurs d'identité</i> .....	312
3.2.4.	<i>L'invention de la couleur</i> .....	316
3.3.	La ségrégation urbaine par l'action publique .....	318
3.3.1.	<i>Un urbain émancipateur ?</i> .....	319
3.3.2.	<i>L'instauration d'une précarité spatiale</i> .....	323
3.3.3.	<i>Discours sur l'hygiène, théorie sur la race, action sur l'urbain</i> .....	329
3.3.4.	<i>Dilemmes économiques et règlements géographiques</i> .....	334
3.3.5.	<i>Coûts, lenteurs, inefficacités d'une action publique et ségrégative sur l'urbain</i> .....	338
3.4.	L'habiter ou l'autre option ségrégative .....	343
3.4.1.	<i>Poignées de main et faux contacts</i> .....	344
3.4.2.	<i>Vers une séparation de corps</i> .....	346
3.4.3.	<i>La construction de l'intimité</i> .....	349
3.4.4.	<i>La domesticité face à la rue</i> .....	352
3.4.5.	<i>Cosmopolitisme central et blancheurs suburbaines</i> .....	358
3.4.6.	<i>Pressions habitantes</i> .....	364
3.4.7.	<i>La clause raciale ou l'apartheid en aparté</i> .....	368
3.5.	Engrenage ségrégatif et apartheid .....	376
3.5.1.	<i>Menaces sur la suprématie blanche</i> .....	377
3.5.2.	<i>La ségrégation ou le refus d'une urbanité</i> .....	380
3.5.3.	<i>L'apartheid ou le refus d'une citoyenneté</i> .....	383
3.5.4.	<i>Le bantoustan, terre de l'indigène en son pays</i> .....	387
3.5.5.	<i>L'insoutenabilité et l'échec</i> .....	391
3.6.	Habiter la ville post-apartheid .....	393
3.6.1.	<i>Agonie d'apartheid et premières adaptations habitantes</i> .....	393
3.6.2.	<i>Nouvelles lignes de partages en ville post-apartheid</i> .....	397
3.6.3.	<i>Fermetures résidentielles et matérialités habitantes</i> .....	400
3.6.4.	<i>De l'hygiénisme au sécuritarisme</i> .....	408
3.6.5.	<i>L'habiter en geste politique</i> .....	414
3.6.6.	<i>La privatisation de l'apartheid ?</i> .....	420



3.7. Conclusion partielle : Afrique du Sud .....	424
<b>4. Synthèse finale .....</b>	<b>429</b>
4.1. La structuration de l'habiter .....	432
4.1.1. <i>L'extension spatiale de l'habiter</i> .....	432
4.1.2. <i>L'affirmation institutionnelle de l'habiter</i> .....	434
4.2. Moments de territorialisation.....	437
4.2.1. <i>L'abolition et la perpétuation d'une hiérarchie par l'espace</i> .....	438
4.2.2. <i>La territorialisation habitante, Acte 1</i> .....	440
4.2.3. <i>La puissance publique et le dessein urbain</i> .....	442
4.2.4. <i>La redémocratisation ou l'intérêt du plus grand nombre</i> .....	443
4.2.5. <i>La territorialisation habitante, Acte 2</i> .....	445
4.3. L'habiter et la cité .....	448
<b>Glossaire et sigles employés.....</b>	<b>451</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>457</b>
Introduction .....	457
Etats-Unis d'Amérique.....	462
Brésil .....	475
Afrique du Sud .....	486
<b>Annexes.....</b>	<b>500</b>
<b>Table des figures .....</b>	<b>505</b>

